

EIENDOMSMEGLERES UAVHENGIGE STILLING

Kandidatnummer: 359

Leveringsfrist: 25. april 2007

Til sammen 16209 ord

23.04.2007

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Oppgavens tema og aktualitet	1
1.2	Problemstilling	2
1.3	Definisjoner, begrepsavklaring og avgrensning	3
1.4	Den videre fremstilling	6
<u>2</u>	<u>METODE OG KILDER</u>	<u>7</u>
2.1	Lover og forskrifter	7
2.2	Forarbeider	8
2.3	Rettsavgjørelser	8
2.4	Forvaltningspraksis	9
2.5	Bransjepraksis	10
2.5.1	Etiske retningslinjer	10
2.5.2	Praksis fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester	11
<u>3</u>	<u>MEGLERES UAVHENGIGHET</u>	<u>14</u>
3.1	Oversikt	14
3.2	God meglerskikk	18
3.3	Meglerens omsorg for begge parter	21
3.4	Egenhandel	23

3.5	Annen næringsvirksomhet	26
3.5.1	Generelt	26
3.5.2	Hvem rammes av forbudet?	27
3.5.3	Låneformidling	28
3.5.4	Forsikringsformidling	31
3.6	Kobling	32
3.6.1	Hva menes med kobling?	32
3.6.2	Gjeldende rett	33
3.6.3	Formidling av visningslister	37
3.6.4	Ny lov om eiendomsmegling	38
3.7	Returprovisjon	40
3.7.1	Returprovisjon i praksis	40
3.7.2	Gjeldende rett	44
3.7.3	Forslag til ny lov om eiendomsmegling § 5-4	46
3.7.4	Vurdering av det nye lovforslaget	49
3.8	Progressiv provisjon	52
3.8.1	Gjeldende rett og progressive provisjoner i praksis	52
3.8.2	Tett samarbeid mellom megler og takstmann	54
3.8.3	Ny lov om eiendomsmegling	56
3.8.4	En vurdering av departementets lovforslag	58
<u>4</u>	<u>OPPSUMMERING</u>	<u>60</u>
<u>5</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>64</u>
5.1	Bøker	64
5.2	Lovgivning	64
5.3	Avgjørelser	64
5.4	Forarbeider	64
5.5	Rundskriv	65

5.6	Artikler	65
5.6.1	Artikler i tidsskrift	65
5.6.2	Artikler på internett	66
5.7	Nettdokumenter	67
5.8	Annet	68

1 Innledning

1.1 Oppgavens tema og aktualitet

”Offentlighetens interesse for eiendomsmeglingsbransjen synes å ha økt i takt med den sterke ekspansjonen i bransjen. Omtalen i mediene og fra forbrukermyndighetene har til dels vært sterkt kritisk, og signaler fra publikum indikerer også at bransjen oppfattes med en viss skepsis. Også i 2002 var det en rekke medieoppslag med påstander om kritikkverdige forhold i flere foretak, noe som bidrar til å så tvil om bransjens seriøsitet.”¹

Sitatet er fra Kredittilsynets årsmelding fra 2002 og viser at det er behov for å klargjøre eiendomsmeglerens rolle i samfunnet og gjenopprette tilliten som ser ut til å ha forsvunnet. Denne fremstillingen dreier seg om eiendomsmeglerbransjens uavhengighet og samfunnets behov for å vite at bolighandel generelt går riktig for seg. Overdragelse av fast eiendom kan særlig for forbrukere være en komplisert transaksjon, som i mange tilfeller krever kvalifisert rådgivning. Utviklingen i eiendomsmeglerbransjen de siste 20 årene har dreiet fra små enkeltmannsforetak til store eiendomsmeglerkjeder. Antall personer som jobber med eiendomsmegling har også økt betraktelig siden 1990. I 2004 ble det innrapportert ca. 4000 årsverk til Kredittilsynet. Av de som virker i foretakene har bare anslagsvis 1/3 eiendomsmeglerbrev eller advokatbevilling.² I tillegg går dagens eiendomsomsetning i et stadig raskere tempo. Disse faktorene gjør at det er et behov for et ryddig og oversiktlig eiendomsmarked.

Mye mediafokus på eiendomshandler som har foregått på mer eller mindre uheldige måter har vist at den gjeldende eiendomsmeglingslovgivningen ikke alltid løser problemene på en tilfredsstillende måte. Sviktende etikk og uryddige forhold rundt eiendomsmeglernes

¹ Kredittilsynets årsmelding for 2002 s. 46, tilgjengelig på www.kredittilsynet.no [17.03.07]

² NOU 2006:1 s. 19

interesser i fast eiendom skaper usikkerhet hos potensielle boligselgere og kjøpere, samtidig som det skader bransjens omdømme. Våre politiske styresmakter har tatt konsekvensen av disse signalene og er nå i gang med å utarbeide en ny lov om eiendomsmegling. Representanter fra eiendomsmeglerbransjen selv ønsker også en ny og forhåpentligvis klargjørende lovgivning velkommen. Eiendomsmeglerforetakenes forening uttrykker dette i sin høringsuttalelse: ”[i] forbindelse med arbeidet med revisjon av eiendomsmeglingsloven vil et viktig mål være å få en lov som bidrar til å bygge opp tilliten til bransjen”³

Selv om dagens eiendomsmeglingslov, lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53 (eiendomsmeglingsloven/emgll.)⁴ har flere bestemmelser som skal sikre megleres uavhengighet, er det altså et ønske fra flere hold at lovverket blir mer tydelig.

Konsekvensen av at enkelte meglerne ikke er så uavhengige som de bør være, er at de som skal benytte seg av eiendomsmeglertjenester mister tilliten til bransjen. Dette er særlig uheldig med tanke på at eiendomsmeglerbransjen har monopol på dette markedet i Norge. For mange vil kjøp og salg av fast eiendom være den største økonomiske disposisjonen man foretar i løpet av livet, og det er derfor uheldig dersom man føler at man ikke kan stole på den som bistår en med dette.

1.2 Problemstilling

Hovedmålet med avhandlingen er å redegjøre for eiendomsmegleres uavhengighet generelt. Det vil imidlertid legges vekt på den relasjonen en eiendomsmegler eller et eiendomsmeglerforetak har til utenforstående tjenesteytere, i motsetning til den åpenlyse koblingen som skjer når megler overfor oppdragsgiver formidler lån på vegne av en bank. Den typen kobling som forbrukeren ikke ser og derfor ikke har herredømme over, kan få indirekte betydning for sluttresultatet av bolighandelen.

³ Høringsuttalelse fra Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff) (2006), s. 1

⁴ Heretter vil henvisninger til paragrafer uten nærmere spesifisering referere til gjeldende eiendomsmeglingslov.

I avhandlingen skal jeg forsøke å redegjøre for gjeldende rett på området, for så å belyse hvilke situasjoner i en eiendomsmeglers hverdag som er egnet til å svekke den uavhengighet som anses påkrevd. Jeg vil også foreta en vurdering av hvorvidt gjeldende rett er godt nok egnet til å forhindre at uønsket samarbeid mellom bransjens aktører oppstår og skaper utrygghet blant kjøper og selger.

I løpet av våren 2007 vil en ny lov om eiendomsmegling bli vedtatt av Stortinget. I en tale til Eiendomsmeglerforetakenes forening 9. januar 2007 uttrykte finansminister Kristin Halvorsen følgende: "Mitt mål er at en ny lov skal gi forbrukerne trygghet og skape bedre forutsetninger for bransjen som sådan til å gjøre en bedre jobb."⁵ Utviklingen av denne loven vil være en sentral del av denne oppgavens tema. Et spørsmål som stilles er hvorvidt den nye loven, slik den nå ser ut, vil fungere hensiktsmessig og avhjelpe de problemer som gjeldende regelverk ikke mestrer.

Det er særlig problemene knyttet til egenhandel; at eiendomsmeglere driver annen næringsvirksomhet, og ulike koblinger mellom eiendomsmeglere og andre aktører i bransjen som vil bli belyst i denne avhandlingen. Stor vekt vil imidlertid bli lagt på problematikken med returprovisjoner da det for første gang i eiendomsmeglingslovgivingens historie er aktuelt å innføre et totalforbud mot dette (se avsnitt 3.7). Forholdet mellom takstmenn og eiendomsmeglere ved avtaler om progressive provisjoner (se avsnitt 3.8) vil også få ytterligere oppmerksomhet da dette er en sentral del av det som ønskes endret i ny lov.

1.3 Definisjoner, begrepsavklaring og avgrensning

Eiendomsmegling er etter definisjonen i eiendomsmeglingsloven § 1-1 det å opptre som mellommann ved blant annet omsetning av fast eiendom.⁶ De vesentligste kjennetegn på

⁵ Finansminister Kristin Halvorsens tale til Eiendomsmeglerforetakenes forening (2007), tilgjengelig på http://www.regjeringen.no/nb/deo/fin/dep/Finansministeren/taler_artikler/2007

⁶ Emgll. §1-1

mellommannsvirksomhet er at det dreier seg om omsetning av fremmed eiendom. Det vil si at eiendommen ikke må tilhøre mellommannen. Videre må omsetningen være for tredjemanns regning, altså ikke for mellommannens. Motstykket til eiendomsmegling er omsetning for egen regning.⁷

En eiendomsmegler er følgelig en mellommann som opptrer i oppdragsgiverens navn, og som påtar seg å medvirke til inngåelse og avslutning av en avtale om kjøp eller salg av fast eiendom. Han er ikke selv part i handelen, og han har heller ingen rettigheter og plikter etter salgsavtalen.⁸

Etter gjeldende rett er det bare personer med eiendomsmeglerbrev, det vil si godkjenning av Kredittilsynet ved bestått eksamen og fullført praksis, som kan benytte tittelen ”statsautorisert eiendomsmegler” eller ”eiendomsmegler”⁹. De som driver eiendomsmegling i dag og som ikke har eiendomsmeglerbrev, kan titulere seg ”megler”. Det er inntatt forslag om endring av tittelbruk i forarbeidene til ny lov om eiendomsmegling.¹⁰ Forslaget innebærer at de som mangler de nødvendige kvalifikasjoner til å få utstedt eiendomsmeglerbrev må tituleres ”eiendomsmeglerfullmektig” eller ”medhjelper”.

I oppgaven vil jeg stort sett bare bruke betegnelsen eiendomsmeglere eller megler uavhengig av hvorvidt det er tale om statsautorisasjon eller ikke. Dette fordi oppgavens tema, eiendomsmegleres uavhengige stilling, er aktuelt for alle aktørene i bransjen, ikke bare for de individuelle eiendomsmeglerne, men også for eiendomsmeglerforetakene.

Ordet uavhengighet vil bli hyppig benyttet i denne framstillingen. I eiendomsmeglings-sammenheng vil ”uavhengighet” ha en litt annen betydning enn i andre sammenhenger.

⁷ NOU 1987:14 s. 46

⁸ Bråthen (2004) s. 19

⁹ Emgl. § 2-3

¹⁰ NOU 2006:1 s. 82 og Ot.prp.nr.16 s. 98 og 100

Begrepet uavhengighet vil her ikke bety totalt objektiv. Det er ikke mulig for en eiendomsmegler å være hundre prosent uavhengig da han først og fremst skal sørge for at oppdragsgiveren/selgeren oppnår best mulig pris for sin eiendom. Interessekonflikter foreligger på flere plan i boligmarkedet. For det første ønsker boligselgeren å oppnå en høyest mulig pris. For det andre vil boligkjøperen gjøre et best mulig kjøp. Til sist har vi eiendomsmegleren som i de fleste tilfeller vil få sitt vederlag beregnet i prosent av salgssummen. Meglerens uavhengighet innebærer at han, midt i disse interessekonfliktene, skal være lojal overfor oppdragsgiver og ha nøytral omsorg for kjøper.¹¹ Omsorgen overfor kjøperen gjenspeiles blant annet ved at eiendomsmegleren har opplysningsplikt om boligens tilstand.¹²

Eiendomsmeglerens uavhengige stilling er generelt viktig innenfor alle typer eiendomsmegling. Derfor vil det i denne oppgaven ikke differensieres mellom oppgjørs-, utleie- og salgsoppdrag eller megling i eller utenfor Norge.

Selv om eiendomsmeglere skal operere i henhold til regelverket, og ikke ha interesser som strider mot god meglerskikk, kan det være en forskjell mellom profesjonelle oppdragsgivere¹³ og forbrukere som skal selge egen boligen. Det kan diskuteres om det kan stilles lavere krav til hva som ligger i god meglerskikk dersom oppdragsgiveren er profesjonell. Det ligger ikke innenfor oppgavens tema å redegjøre for denne forskjellen. For enkelhets skyld vil jeg i den videre fremstilling fokusere på forholdet mellom eiendomsmegler og forbruker. Men det påpekes at prinsippene som fremkommer, om interessebalanse og meglers lojalitet overfor oppdragsgiver, kan ha like stor betydning i avtaler mellom to profesjonelle parter.

¹¹ Rosén (2005) s. 111

¹² Emgll. § 3-1 (2) jf. § 3-6

¹³ Typisk ved salg eller utleie av næringseiendom

1.4 Den videre fremstilling

I det følgende redegjøres det i kapittel to for de aktuelle rettskildene som oppgaven forankres i. I kapittel tre vil jeg først ta for meg hovedhensynene bak regelverket som skal regulere eiendomsmegleres uavhengige stilling. Etter dette vil jeg redegjøre for fem ulike typetilfeller hvor det kan oppstå tvil om eiendomsmeglerens/foretakets nøytralitet. Jeg vil i de ulike underkapitlene ta for meg dagens situasjon, gjeldende rett og utrede hvorvidt denne er tilfredsstillende, og hva som eventuelt kan gjøres annerledes. Underveis skal jeg ta for meg forslaget til ny lov om eiendomsmegling og vurdere om denne loven kan avhjelpe nåværende problemer på en effektiv måte.

Avhandlingen avsluttes i kapittel fire hvor jeg oppsummerer vurderingen av den nye lovens virkemidler og mulige følger.

2 Metode og kilder

2.1 Lover og forskrifter

Gjeldende rett finner vi i lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr.53. Dette er hovedkilden og utgangspunktet for den gjeldende rett, og loven vil være en sentral kilde også i min fremstilling. Videre vil jeg referere til loven under betegnelsen ”eiendomsmeglingsloven” og bruke forkortelsen emgll.

Forskrift til eiendomsmeglingsloven av 1989 gir utfyllende opplysninger til flere av bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven. Særlig er forskriften interessant i forhold til bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven § 2-6 om adgangen for eiendomsmeglere til å drive annen næringsvirksomhet, og § 2-12 om forbud mot egenhandel. Forskriften har bestemmelser som klargjør lovens begreper. Blant annet er det i forskriftens § 8-3 oppstilt hvem som kan anses for å være eiendomsmeglerens ”nærstående” i forhold til egenhandelsforbudet i lovens § 2-12.

I Ot.prp.nr.16 (2006-2007) finner vi forslag til ny lov om eiendomsmegling. Proposisjonen ble publisert 15. desember 2006. ”Den nye loven vil bidra til større trygghet for forbrukeren og skape større ryddighet i eiendomsmeglerbransjen” uttalte finansminister Kristin Halvorsen i pressemeldingen som kom i forbindelse med fremleggelsen av lovforslaget.¹⁴ Lovforslaget med forarbeider vil legge føringer for denne oppgavens tema da det er interessant å vurdere hvorvidt den vil kunne avhjelpe de problemer som foreligger i bransjen og på boligmarkedet generelt i dag. Etter det opplyste skal det votes over forslaget til ny lov den 26. april 2007.

¹⁴ Pressemelding 2006, tilgjengelig på

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/presstesnter/pressemeldinger/2006> [17.03.07]

2.2 Forarbeider

NOU 1987:14 og Ot.prp.nr.59 (1988-1989) er de sentrale forarbeider til dagens lovgivning og vil bli brukt som rettskilde i denne fremstillingen for å belyse hva som er gjeldende rett. I noen sammenhenger vil det i oppgaven bli vist til Falkangerutvalget. Med Falkangerutvalget menes utvalget ledet av professor dr. juris Tor Falkanger, som stod bak NOU 1987:14.

NOU 2006:1 og Ot.prp.nr.16 (2006-2007) er lovforarbeidene til forslaget om ny lov om eiendomsmegling og vil også bli anvendt hyppig som rettskilde i denne oppgaven. I fremstillingen vil jeg av og til benytte navnet Bråthenutvalget når jeg henviser til arbeidsgruppen som utarbeidet NOU 2006:1. Navnet kommer av at det var professor dr. juris Tore Bråthen som ledet utredningen.

2.3 Rettsavgjørelser

Selv om flere saker om boligsalg når domstolsapparatet, omhandler ikke mange av disse brudd på regelverket i eiendomsmeglingsloven. Enda færre handler om eiendomsmegleres mer eller mindre uheldige tilknytninger til andre aktører i bransjen. Dette kan begrunnes med at de fleste eiendomsmeglerforetakene, per i dag rundt 750 i antall, er tilknyttet Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester og at tvistene omkring dette temaet løses der.¹⁵ (Se punkt 2.5 for en nærmere redegjørelse av reklamasjonsnemndas praksis og dens rettskildemessige vekt.)

Hovedtemaet for denne oppgaven er som nevnt samarbeidet og koblingen mellom eiendomsmeglere og andre aktører i næringslivet. Dette er forhold som ikke nødvendigvis er enkle å oppdage, og de er følgelig også vanskelige å bevise. Det antas at en vanlig forbruker ikke i stor grad legger merke til disse forholdene, selv om de kan ha konsekvenser for ham eller henne. Dette kan være en forklaring på at slike saker ikke når rettshjelpssystemet.

¹⁵ www.eiendomsmeglingsnemnda.no- ”oversikt over tilsluttede foretak”

Dette er begrunnelsen for at rettspraksis vil bli lite anvendt som rettskildefaktor i denne oppgaven.

2.4 Forvaltningspraksis

Vedtak og rundskriv fra Kredittilsynet er en form for forvaltningspraksis. Tilsynet skal kontrollere at eiendomsmeglerne og foretakene opptrer i samsvar med eiendomsmeglingsloven og forskriften. Rundskrivene tilsynet utarbeider skal gi bransjen en pekepinn på hvordan det er ønskelig fra myndighetenes side, at eiendomsmeglingen skal foregå, og hvordan lovbestemmelsene i eiendomsmeglingsloven skal tolkes.

Tradisjonelt har forvaltningspraksis vært en relevant rettskilde, men hvilken vekt den skal tillegges må man vurdere konkret i hvert enkelt tilfelle. Det har blant annet betydning hvor lett tilgjengelig praksisen er for andre. Kredittilsynets rundskriv og vedtak ligger publisert på deres internettside. Dette gjør at hvem som helst kan finne og lese dem. I tillegg får alle statsautoriserte eiendomsmeglere tilsendt Kredittilsynets rundskriv og de vil således være oppdaterte til enhver tid. Dette styrker praksisens vekt og forutberegnelighet i forhold til bransjens aktører. Kredittilsynet besitter spesialkompetanse på feltet og mange av de ansatte i tilsynet er jurister. Man har derfor grunn til å tro at ansatte i Kredittilsynet har god kjennskap til regelverket og kan anvende dette i henhold til juridisk metode.

Akkurat det området av regelverket denne oppgaven tar for seg, hva oppdragsgivere og deres medkontrahenter kan forvente seg av lojal og profesjonell oppfølging av eiendomsmegleren, har imidlertid ikke tilsynet lagt noen klare føringer for. Kredittilsynet har nøydd seg med å sørge for at visse minstestandarder er oppfylt, og har ikke villet gå inn i en mer dynamisk rolle som rettsutvikler i spenningsfeltet mellom eiendomsmeglere og forbrukere.¹⁶ Likevel har det blitt utarbeidet noen rundskriv og kommet vedtak som kan fungere som retningsgivende. Disse vil bli benyttet i fremstillingen der hvor de kan ha en utfyllende eller presiserende funksjon ved tolkningen av lovens bestemmelser.

¹⁶ Rosén (2005) s. 59

2.5 Bransjepraksis

2.5.1 Etiske retningslinjer

Det finnes i dag to organisasjoner som ivaretar eiendomsmeglerbransjens interesser. Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) ble stiftet i 1932 og er en landsomfattende organisasjon for statsautoriserte eiendomsmeglere. NEF har per i dag (18.02.07) 1300 medlemmer.¹⁷ NEF skal ivareta medlemmenes faglige og etiske interesser og økonomiske rammebetingelser.¹⁸ I tillegg arrangerer organisasjonen obligatoriske kurs og etterutdanning for sine medlemmer.

Eiendomsmeglerforetakenes forening (Eff) er fremdeles en ung organisasjon i forhold til NEF. Den ble stiftet i 2001 og er en annerledes organisasjon fordi det er foretak og ikke personer som er medlemmer. Organisasjonen skal først og fremst "(...)ivareta medlemmenes interesser i forhold til media, myndighetene og andre institusjoner"¹⁹. Eff har 46 eiendomsmeglerforetak og 426 eiendomsmeglingskontorer tilknyttet seg.²⁰

Begge organisasjonene har utarbeidet et sett med etiske regler som presiserer hvilke forventninger og krav bransjen stiller til hver enkelt aktør.²¹ NEFs regelsett er mer omfattende og detaljert enn Effs, men begge regelsettene har et felles formål; å fremme organisasjonens krav til god meglerskikk. NEF er en eldre organisasjon og har lenge drevet med utdanning og etterutdanning av eiendomsmeglere. Dette taler for at NEFs etiske regler har noe større vekt enn reglene til Eff.

¹⁷ NEFs hjemmeside, www.nef.no - "om NEF"

¹⁸ NEFs hjemmeside, www.nef.no - "om NEF" – brosjyre om NEF

¹⁹ www.eff.no

²⁰ www.eff.no

²¹ www.nef.no "etiske regler" og www.eff.no "etiske regler for Eff"

Selv om det i NEFs etiske regler § 11 heter at medlemmer har plikt til å innordne seg etter regelverket, og at de plikter å respektere vedtak truffet av forbundet, er ikke reglene rettslig bindende. Likevel har man god grunn til å tro at eiendomsmeglere og eiendomsmeglerforetak som er medlemmer følger regelverket.²²

De etiske reglene fra NEF og Eff skal først og fremst fungere som retningslinjer for organisasjonens medlemmer. Tilgjengeligheten for medlemmene må man anta er god, da reglene er å finne på organisasjonenes hjemmesider, samt at medlemmer av organisasjonene får jevnlig oppdatering gjennom informasjonsskriv og kursing.

I forarbeidene til gjeldende eiendomsmeglingslov uttaler Falkangerutvalget at NEFs etiske regler vil kunne være et supplement til lovgivning, rettspraksis og andre myndigheters praksis med tanke på nærmere konkretisering av hva som følger av kravet til god meglerskikk. Videre uttaler utvalget at organisasjonenes håndheving av de etiske reglene i mange tilfeller vil supplere myndighetenes håndheving av lovgivningen, og at dette vil være et verdifullt supplement til myndighetenes kontroll med eiendomsmeglingen.²³

Dette tyder på at de etiske reglene kan ha betydelig vekt som tolkningsmoment, og at lovgiver, domstoler og myndighetene for øvrig ser hen til bransjepraksis der hvor det er nødvendig og hensiktsmessig. I de få tilfellene der de etiske reglene går lenger enn det som følger av lov eller andre rettskilder, kan de også få selvstendig betydning.

2.5.2 Praksis fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester ble opprettet 1. januar 2005, som et samarbeid mellom Norges eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglingsforetakenes forening, Den norske advokatforening og Forbrukerrådet. Denne nemnda avløste det som

²² Bråthen (2004) s. 38

²³ NOU 1987:14 s. 44

tidligere het Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester som bare var et samarbeid mellom Forbrukerrådet og Norges eiendomsmeglerforbund.²⁴

Alle fysiske personer og foretak som er medlemmer av de ovennevnte organisasjonene er omfattet av ordningen. Eff har også i sine etiske regler en egen bestemmelse, nr. 1, som pålegger sine medlemmer å være tilknyttet Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester.

Avgjørelser tatt av den tidligere Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester fikk man bare kjennskap til ved å henvende seg til nemnda, eller ved å laste ned avgjørelser fra internett mot betaling.²⁵ Praksisen var derfor ikke lett tilgjengelig. Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenesters praksis er i dag tilgjengelig på Lovdata for de som har abonnement. Man kan også finne nemndas avgjørelser og vedtak på deres hjemmeside.

Et faktum som svekker vekten av nemndas praksis som rettskilde er at avgjørelsene ikke er rettslig bindende, bare rådgivende, for de foretakene som er innklaget. Det stilles få eller ingen prosessuelle krav til saksbehandlingen, og avgjørelsene er som regel kort og konkret begrunnet.²⁶

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester har bare vært virksom i to år, og det er for tidlig å si om det fremkommer noen generelle og prinsipielle trekk ved praksisen. Tiden vil vise om dens praksis vil være så ensartet og kvalitativt god at det kan legges økt vekt på den som selvstendig rettskilde. Man kan likevel regne med at rettskildeverdien til Reklamasjonsnemnda vil få større vekt enn den tidligere Klagenemndas praksis da praksisen fra Reklamasjonsnemnda er lettere tilgjengelig. At Reklamasjonsnemnda er bredere sammensatt taler også for å tillegge praksisen økt vekt. I denne fremstillingen vil

²⁴ Rosén (2005) s. 54

²⁵ Rosén (2005) s. 60

²⁶ Rosén (2005) s. 60

jeg benytte meg av nemndas praksis dersom den kan illustrere et poeng, eller hvis den kan fungere som et presiserende moment ved tolkning av lovens bestemmelser.

3 Megleres uavhengighet

3.1 Oversikt

Eiendomsmeglere skal ikke ha utenforliggende interesser som kan ha innvirkning på megleroppdraget. Derfor er det viktig å stille krav til eiendomsmeglerens habilitet. Skal eiendomsmegleren kunne ivareta sin rolle som uavhengig mellommann kan han ikke ha andre interesser i eiendomsoverdragelsen enn selve vederlaget som er avtalt mellom eiendomsmegler og oppdragsgiver. For oppdragsgiver og dens medkontrahent er det nødvendig å kunne ha tillit til megler samtidig som samfunnet generelt har et behov for å kunne stole på at boligomsetningen foregår på en økonomisk sunn måte.

I den gjeldende eiendomsmeglingslov har vi ingen generell bestemmelse som uttrykkelig regulerer eiendomsmegleres uavhengighet, selv om loven oppstiller flere konkrete bestemmelser som blant annet har som formål å bidra til å fremme tillit til eiendomsmegleren.

Gjeldende lov har imidlertid en generalklausul i emgll. § 3-1 første ledd. Denne lyder: ”Megleren skal utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk, uten unødig opphold og med omsorg for begge parter interesser.” Denne bestemmelsen er så vidt utformet at den kan fange opp tilfellene hvor megleren ikke er tilstrekkelig uavhengig og dette ikke reguleres av de mer konkrete bestemmelsene. Dette er hovedregelen, og unntak fra denne må begrunnes. Kravene til god meglerskikk gjennomgås nærmere nedenfor i punkt 3.2.

I eiendomsmeglingsloven har man som nevnt et kobbelt av ulike bestemmelser som skal regulere de konkrete tilfellene av uønsket atferd i eiendomsmeglerbransjen. Blant annet vil lovens krav til organisering og kompetanse i eiendomsmeglingslovens første og andre

kapittel, på en indirekte måte bidra til å sikre meglernes uavhengighet. For eksempel er det i emgll. § 2-1 sjette ledd og forskrift om eiendomsmegling²⁷ §§ 5-1 til 5-3 krav om at det skal være en faglig leder ved alle eiendomsmeglerkontor eller filialer. Den faglige leder skal være utdannet eiendomsmegler eller advokat, og han må inneha tittelen statsautorisert eiendomsmegler.²⁸ De aller fleste statsautoriserte eiendomsmeglere er medlemmer av Norges eiendomsmeglerforbund. Medlemmer av forbundet plikter å være faglig oppdatert til enhver tid gjennom kursing og etterutdanning. Faglig leder i et meglerforetak skal videre påse at de andre meglerne på kontoret innehar den nødvendige kompetanse til å kunne løse de problemer som måtte oppstå. På denne måten har man en kvalitetssikring som gjør at meglerne blir mer bevisst sine plikter i medhold av loven. Dette skal igjen generere økt tillit til meglerne.

Kredittilsynet har likevel i sin årsmelding fra 2006 kritisert kvaliteten på eiendomsmeglertjenestene.²⁹ Tilsynet forklarer dette med den hurtige ekspansjonen i bransjen, med stadig flere nyopprettede eiendomsmeglerforetak. At det bare stilles formelle krav til utdanning og erfaring for faglig leder, medfører at andre ansatte i eiendomsmeglerforetakene ikke har tilstrekkelig fagkompetanse. Mangelfull kjennskap til lovverket øker risikoen for brudd både på loven og bransjens etiske regler.

I forslaget til ny lov om eiendomsmegling er det oppstilt økt krav til kompetanse hos alle som arbeider med eiendomsmegling.³⁰ Dette vil forhåpentlig, og sannsynligvis, styrke meglernes kjennskap til reglene og hvordan de skal anvendes og dermed også styrke tilliten til bransjen.

Det finnes ytterligere bestemmelser i dagens lovverk som rammer ulike former for uhildet oppførsel. Vi har bestemmelsene om egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 2-12 og

²⁷ FOR 1990-03-20 nr.177

²⁸ Emgll. § 2-3

²⁹ Kredittilsynets årsmelding for 2006 s. 70, også tilgjengelig på www.kredittilsynet.no [04.04.07]

³⁰ Ot.prp.nr.16 kap.6

forbud mot å drive annen næringsvirksomhet i eiendomsmeglingsloven § 2-6. Forbudet mot kobling og retten til fritt meglervalg er også med på å forhindre at megleren får personlig eller økonomisk interesse i handelen utover det avtalte vederlaget.

I forslag til ny lov om eiendomsmegling er det fremmet en formålsbestemmelse i § 1-1, som ikke skal medføre noen realitetsendring, men som skal gi uttrykk for hvilke krav som stilles til bransjen. Denne bestemmelsen lyder som følger: "Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand"³¹. I tillegg til å presisere på et overordnet nivå hva som forventes av bransjen, vil bestemmelsen også fungere som et moment ved tolkningen av lovens øvrige bestemmelser, og som retningsgivende for skjønnsutøvelsen ved bruk av loven.³²

Utvalget som står bak utarbeidelsen av NOU 2006:1, ny lov om eiendomsmegling, har videre foreslått en generell bestemmelse om uavhengighet i § 2-6 (1) som lyder "Megleren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til meglerens uavhengighet". Denne bestemmelsen skal ifølge utvalget presisere innholdet i kravet til god meglerskikk. Forbudet retter seg mot enhver form for opptreden som er "egnet til å svekke tilliten". Hva dette innebærer må avgjøres konkret. Det avgjørende er om meglerforetakets eller meglerens opptreden kan få uheldige virkninger for bransjens anseelse.³³

Departementet er i Ot.prp.nr. 16 enige med Bråthenutvalget om at det er viktig å presisere i loven at eiendomsmegleren skal utøve sin profesjon uten egeninteresse. Departementet vil imidlertid innta dette hensynet i loven på en annen måte. De velger å uttrykke dette gjennom formålsbestemmelsen, men også i bestemmelsen om god meglerskikk som ønskes

³¹ Ot.prp.nr.16 s. 190

³² NOU 2006:1 s. 25-26

³³ NOU 2006:1 s. 151

videreført i ny lov, men med en noe forandret ordlyd.³⁴ Departementets forslag til ny lov § 6-3 (1) lyder:

”Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesse. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet”.³⁵

Dessuten er både Bråthenutvalget og Finansdepartementet enige om at det bør framgå av loven at kravet til god meglerskikk gjelder for hele meglervirksomheten og ikke bare i forbindelse med utførelsen av oppdraget.³⁶

Nedenfor vil det redegjøres nærmere for hva som kan bidra til å svekke tilliten til eiendomsmeglerbransjen og hvordan dette reguleres i loven.

³⁴ Ot.prp.nr.16 s. 185

³⁵ Ot.prp.nr.16 s. 195

³⁶ Ot.prp.nr.16 s. 150

3.2 God meglerskikk

Eiendomsmeglingsloven § 3-1 første ledd lyder:

”Megleren skal utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk, uten unødige opphold og med omsorg for begge parter interesser”

Denne bestemmelsen er en rettslig standard som man finner lignende av i andre bransjer og yrker. Man har for eksempel krav til god forretningsskikk i blant annet verdipapirloven § 2-5, annet ledd og krav til god regnskapsskikk i regnskapsloven § 4-6. Kravet til god meglerskikk vil alltid ligge til grunn og gjelder til enhver tid, fra det tidspunktet oppdragsgiver tar kontakt med eiendomsmegleren til oppdraget er fullført ved oppgjøret.

Kravet til god meglerskikk er vidt og skjønnsmessig utformet. Det angir ingen konkrete kriterier, men heller en anvisning på en norm eller en målestokk som er dynamisk og endrer seg etter bransjens utvikling. Dette er både positivt og negativt. Det er positivt i den forstand at den fanger opp mange situasjoner som ellers faller utenfor regelverket, negativt ved at det kreves konkrete vurderinger, tolkninger og skjønnsutøvelse ved anvendelsen av det. Generalklausulen vil fungere som tolkningsmoment når man skal anvende de mer konkrete bestemmelsene i loven, samtidig som de konkrete bestemmelsene vil fungere som momenter ved vurderingen av hva som ligger i uttrykket god meglerskikk. Siden normen skal speile hva som er vanlig i bransjen, vil bransjeorganisasjonenes egne retningslinjer gi viktige pekepinner på hva som er god meglerskikk. Dog er ikke bransjens egen standard avgjørende, da bestemmelsen er objektiv og hensynet til partene skal være utgangspunktet for fortolkningen.³⁷

³⁷ Ot.prp.nr. 59 s. 20

Det nærmere innholdet i kravet om god meglerskikk avhenger først og fremst av hva som er vanlig i bransjen og at kjøper og selger av fast eiendom må kunne forvente at meglerens innsats samsvarer med det som er det ”normale”.³⁸ Videre kan de øvrige rettskildene bidra til å klargjøre innholdet.

Kravet til god meglerskikk har betydning for eiendomsmegleres arbeidshverdag generelt. Det setter standard for hele bransjens virke. Den må også stå sentralt i en redegjørelse for kravet om eiendomsmegleres uavhengige stilling, da den fungerer som et supplement til de reglene som mer konkret regulerer meglerens uavhengighet. I de tilfellene hvor det ikke foreligger noen nærmere lovregulering av forholdet har man kanskje bare § 3-1 å falle tilbake på.

Kravet til god meglerskikk skal primært sikre at eiendomsmegleren utfører oppdraget med en alminnelig lojalitetsplikt overfor selger. Overfor kjøperen skal eiendomsmegleren opptre på en nøytral måte. Hvorvidt kravet til god meglerskikk er overtrådt vil bero på en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering.³⁹

I Ot.prp.nr. 59 (1988-1989) uttales at: ”en viktig del av kravet til god meglerskikk er meglerens plikt til å være nøytral i den forstand at han selv ikke skal ha annen økonomisk interesse i oppdraget enn kravet på vederlag”.⁴⁰ Dersom eiendomsmegleren under oppdraget får sterke interesser i handelen som ikke er i overensstemmelse med oppdragsgivers, er det klart at han beveger seg utenfor det som anses for god meglerskikk.

Etter all sannsynlighet vil bestemmelsen om god meglerskikk bli videreført i den nye loven, da den representerer en godt innarbeidet rettslig standard. Imidlertid er utvalget bak den nye loven og departementet enige om at noen av pliktene som springer ut av kravet til god meglerskikk bør fremgå uttrykkelig av loven gjennom egne presiserte bestemmelser.

³⁸ NOU 1987:14 s. 64

³⁹ Rosén (2005) s. 112

⁴⁰ Ot.prp.nr. 59 s. 21

Dette behovet gjør seg særlig gjeldende ved drøftelsen av meglerens uavhengighet.⁴¹

Departementet har gjennomført dette ved at det i sitt forslag til ny lov om eiendomsmegling har endret ordlyden i bestemmelsen om god meglerskikk. Paragraf 6-3 (1) lyder:

”Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesse. Oppdragstaker må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.”⁴²

Departementet og utvalget er enige om at det er nødvendig å utvide kravet til å gjelde hele eiendomsmeglerens virksomhet og ikke bare meglerens arbeid med det konkrete salgsoppdraget. I eiendomsmeglerloven fra 1938 gjaldt det et krav om ”god forretningsskikk” som rettet seg mot hele meglerens ”hverv”. Når man ved utarbeidelsen av 1989-loven spisset kravet ned til god meglerskikk var det ikke meningen at dette skulle medføre noen realitetsendring.⁴³ Dette ønsker Bråthenutvalget å presisere i den nye loven ved å bytte ut ordet ”oppdraget” med ordet ”virksomhetsutøvelse”.

⁴¹ Ot.prp.nr.16 s. 150-151

⁴² Ot.prp.nr.16 s.195

⁴³ NOU 2006:1 s. 117

3.3 Meglerens omsorg for begge parter

Også boligkjøpere har et behov for å vite at megleren er profesjonell og ikke har interesser som går nevneverdig på bekostning av kjøperens. Etter emgll. § 3-1 skal eiendomsmegleren utføre oppdraget ”med omsorg for begge parter interesser”.

Eiendomsmegleren skal altså ivareta ikke bare sin oppdragsgivers interesser, men også potensielle og aktuelle kjøperes interesser. Det er nødvendig for å vite hvor langt denne omsorgsplikten går, å tolke hva som ligger i ordet ”omsorg”, og om denne omsorgen er likeartet og like omfattende overfor både kjøper og selger.

Utvalget bak NOUen til gjeldende eiendomsmeglingslov forklarer at med ”omsorg” menes at eiendomsmegleren ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig. Videre uttaler utvalget at meglerens plikter likevel ikke er de samme overfor oppdragsgiveren og oppdragsgiverens medkontrahent. Da oppdraget er en kontrakt mellom oppdragsgiver og megler, skal megler først og fremst ha oppdragsgiverens interesser for øyet.⁴⁴ Med andre ord skal eiendomsmegleren være lojal overfor oppdragsgiver, og profesjonell og nøytral overfor interessentene.

Det er forståelig at det til tider kan være vanskelig for eiendomsmegleren å stadig ha denne interessebalansen i bakhodet når han skal utføre oppdraget. Hovedpoenget med salget for oppdragsgiveren er som regel å oppnå høyest mulig pris for boligen, og oppdragsgiveren forventer at eiendomsmegleren skal gjøre en best mulig jobb for å oppnå dette. Det er heller ingen hemmelighet at eiendomsmegleren, som vanligvis får sin betaling i form av en provisjon av salgssummen, også vil ha en betydelig interesse i at eiendommen selges for høyest mulig pris. Samtidig er eiendomsmegleren forpliktet etter loven til å passe på at ingen interessenter blir forbigått, og at den som ender opp med å kjøpe boligen skal være sikker på at handelen er kommet i stand på en trygg måte.

⁴⁴ NOU 1987:14 s. 64

I andre deler av verden, for eksempel USA og Danmark, har det lenge vært vanlig at kjøper og selger har hver sin representant ved kjøp av bolig. På denne måten slipper eiendomsmeglerne unna problemstillingene som oppstår når to motstridende interesser melder seg. Fordelen for selger og kjøper er at begge overlater jobben til profesjonelle aktører som hver enkelt skal ivareta sine oppdragsgiveres interesser. Det kan imidlertid settes spørsmålstegn ved salgsprosessen effektivitet når det er enda en person med i spillet. I tillegg kan kjøper og selger bli passivisert ved at begge har noen andre til å gjøre jobben for seg, noe som kan føre til at man mister oversikten over handelen. Ved at avtalepartene er mindre til stede i forhandlingsprosessen og avtaleslutningen, bør det om mulig stilles enda høyere krav til yrkesetikken. Utvalget bak gjeldende eiendomsmeglingslov gir uttrykk for at det ikke skal være nødvendig for oppdragsgivers medkontrahent å ha egen hjelper ved kjøp av bolig når det først er en eiendomsmegler inne i bildet. Medkontrahenten må kunne stole på at også hans interesser blir ivaretatt av megler.⁴⁵

Gjeldende lov er ikke til hinder for at partene i en bolighandel har hver sin representant. I Norge har det likevel ikke vært vanlig at kjøper i forbrukerforhold har medhjelper. Derimot er dette mer utbredt ved kjøp av næringseiendom. Som utvalget bak gjeldende lov, mener utvalget bak NOU 2006:1 at det ikke er nødvendig å innføre i ny lov et system der hver av partene har sin egen profesjonell medhjelper. Etter en vurdering av dagens forhold ser det ut til at gjeldende regelverk i det store og det hele fungerer tilfredsstillende.⁴⁶

⁴⁵ NOU 1987:14 s. 64-65

⁴⁶ NOU 2006:1 s. 116

3.4 Egenhandel

Det kalles egenhandel når eiendomsmegleren handler til seg selv, eller sine venner og kjente, boliger han selv er oppdragstaker på. Eller motsatt, eiendomsmegleren selger sin egen bolig eller en bolig som tilhører venner eller familie. Kravet til god meglerskikk som er lovfestet i emgll. § 3-1 skal sikre at eiendomsmegleren ikke har eller får for sterk egeninteresse i oppdraget. Likevel har man sett det som nødvendig å presisere dette i en egen lovbestemmelse. Etter gjeldende eiendomsmeglingslov er egenhandel forbudt i § 2-12. Bestemmelsens første og annet ledd lyder:

”Forbud mot egenhandel.

- (1) Denne bestemmelsen gjelder eiendomsmeglere og advokater som selv driver eiendomsmeglingsvirksomhet, ansatte i foretak som driver eiendomsmeglervirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige virksomhet uten å være ansatt.
- (2) Dersom personer som nevnt i første ledd har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal vedkommende eller foretaket nekte å ta oppdraget eller si dette fra seg så snart slik interesse oppstår. Tilsvarende gjelder i forhold til nærstående av personer som nevnt i første ledd. (...)”

Hensynet bak egenhandelsforbudet er å sikre tilliten til eiendomsmegleren som mellommann og eiendomsmeglingsbransjen generelt.⁴⁷ Dersom eiendomsmegleren får personlig eller økonomisk interesse i megleroppdraget vil dette kunne medføre tvil om eiendomsmeglerens uavhengige stilling.

Felles for både økonomisk og personlig interesse er tilknytningen til oppdragets gjenstand; den aktuelle faste eiendommen. Økonomisk interesse i handelen har en person først og fremst hvor han selv er kjøper eller selger, eller hvor han har krav på en bestemt del av

⁴⁷ NOU 2006:1 s. 85-86

kjøpesummen. Kredittilsynet har lagt til grunn at det vil foreligge en relevant økonomisk interesse i handelen dersom megleren har interesser i handelen utover et normalt vederlag.⁴⁸

Forbudet gjelder for eiendomsmeglere og advokater som selv driver eiendomsmeglingsvirksomhet, ansatte i foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften uten å være ansatt, jf. emgll. § 2-12 første ledd. Hvem som er "nærstående" er regulert i Eiendomsmeglingsforskriften § 8-3.

Også hvor eiendomsmegleren har pant eller andre begrensede rettigheter i eiendommen kan man si at han har en økonomisk interesse i handelen.⁴⁹

Personlig interesse oppstår eksempelvis når megleren er i slekt eller familie med kjøper eller selger av den faste eiendommen.

En situasjon hvor egenhandel typisk kan oppstå er ved salg av prosjekterte og nyoppførte boligheter. Et eksempel fra Stavanger kan illustrere dette. Et eiendomsmeglerkontor valgte å legge ned hele foretaket etter at Kredittilsynet avdekket at filialens hovedeier hadde solgt flere hundre prosjekterte leiligheter for sin bror. I tillegg hadde meglerforetaket solgt flere leiligheter til andre nærstående.⁵⁰ Også i Oslo har Kredittilsynet slått ned på grove tilfeller av brudd på egenhandelforbudet. Et meglerforetak som hovedsakelig formidlet nybygg, hadde solgt flere nyoppførte leiligheter til under markedspris til

⁴⁸ Kredittilsynets rundskriv 14/2004

⁴⁹ Rosén (2005) s. 142

⁵⁰ Saken var blant annet omtalt i Dagens Næringsliv 22.12.06. Artikkelen er tilgjengelig på avisens nettside <http://e24.no/naeringsliv/article1579096.ece> [05.04.07]. Saken er også omtalt i et offentlig brev tilgjengelig på Kredittilsynets internettsider ref. nr. 06/6043, <http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=18092> [05.04.07]

nærstående.⁵¹ Hva er grunnen til at tilfeller av egenhandel ofte oppstår i forbindelse med salg av prosjekterte boliger? For å få prosjektet til å virke attraktivt for potensielle kjøpere, men først og fremst for å finansiere den videre byggeprosessen, må utbyggeren som oftest selge unna en del av boligmassen før byggestart. Utbyggeren tar derfor kontakt med en eiendomsmegler som kan bistå med dette. Prosjektutbyggers interesser er sammenfallende med meglerens, da megleren får selge hele prosjektet først når prosjektet ferdigstilles, og dette avhenger som sagt av at noen av boligene selges før byggestart. I slike situasjoner kan det være fristende for enkelte meglere å selge til venner og familie. Alle partene er fornøyde; kjøperne får antageligvis kjøpe til under markedspris, utbygger kan begynne/fortsette å bygge og eiendomsmegleren er sikret inntekt fremover ved at han får selge resten av prosjektet.

I dag er det et forbud mot egenhandel i eiendomsmeglingsloven. Eiendomsmeglingsforetaket eller eiendomsmegleren må nekte å påta seg oppdraget eller si oppdraget fra seg dersom foretaket eller megleren får personlig eller økonomisk interesse i handelen.

Forbudet mot egenhandel ønskes videreført både av utvalget bak NOU 2006:1 og av departementet. Det kan se ut til at kretsen av personer forbudet skal gjelde for blir utvidet. I stede for en fratreddelsesplikt, vil det bli innført et totalforbud mot at foretak eller megler, og dennes nærstående, selger eller kjøper bolig gjennom virksomheten.⁵² Ellers skal det gjelde en plikt til å opplyse avtalepartene om øvrig økonomisk eller personlig interesse som måtte oppstå før eller under oppdragets utførelse.⁵³

⁵¹ Offentlig brev fra Kredittilsynet i sak med ref. nr. 06/7176, tilgjengelig på <http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=17930> [08.04.07]

⁵² Ot.prp.nr.16 s. 194, § 5-3 (1)

⁵³ Ot.prp.nr.16 s. 101-107

3.5 Annen næringsvirksomhet

3.5.1 Generelt

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-6 er det ikke tillatt for eiendomsmeglerforetak eller eiendomsmeglere å drive med annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling. Det er også forbudt etter eiendomsmeglingsloven § 2-6 annet ledd å være medlem av styre, bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen næringsvirksomhet. Bestemmelsens første og annet ledd lyder:

”Adgang til å drive annen næringsvirksomhet.

- (1) Person eller selskap som har bevilling etter § 2-1 første ledd kan ikke drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling.
- (2) En eiendomsmegler som selv driver eller er ansatt i meglerforetak, må ikke selv drive eller være ansatt hos person eller foretak som driver annen næringsvirksomhet, eller være medlem av styre, bedriftsforsamling eller representantskap i foretak som driver annen næringsvirksomhet.”

Begrunnelsen for bestemmelsen er å sikre meglerens uavhengige stilling slik at avtalepartenes interesser ikke blir skadelidende.⁵⁴ Man ser at formålet bak denne bestemmelsen er den samme som bak reglene om kobling, returprovisjon og progressiv provisjon. Et hovedformål bak bestemmelsen var å unngå at eiendomsmeglere selv spekulerte i kjøp, salg og prosjektering i boligmarkedet.

Hva som er ”annen næringsvirksomhet” er ikke nærmere angitt i lovteksten. I følge forarbeidene til dagens eiendomsmeglingslov vil betydningen måtte følge av den nærmere forståelse av hva som er ”eiendomsmegling”.⁵⁵ Altså må man foreta en negativ avgrensing.

⁵⁴ Ot.prp.nr.59 s. 18

⁵⁵ Ot.prp.nr.59 s. 19

Alt annet enn det som er eiendomsmegling eller som har en nær tilknytning til eiendomsmeglingsvirksomheten er ”annen næringsvirksomhet”.

Man kan etter § 2-6 tredje ledd få dispensasjon fra forbudet ved å henvende seg til Kredittilsynet. Grunnen til dette er at det kan tenkes å foreligge annen næringsvirksomhet som har en naturlig tilknytning til eiendomsmeglingen, eller annen næringsvirksomhet som er ubetenkelig i forhold til tilliten til meglerens uavhengighet.⁵⁶

3.5.2 Hvem rammes av forbudet?

Etter eiendomsmeglingsloven § 2-6 første ledd rammes for det første foretak som driver eiendomsmegling etter bevilling. Etter ordlyden i annet ledd rammes også den enkelte ”eiendomsmegler”. Hva som menes med ”eiendomsmegler” må fastsettes etter en tolkning. Er det bare statsautoriserte eiendomsmeglere som rammes eller er det alle som jobber med eiendomsmegling? Det har tidligere vært problematisk å klargjøre dette, men etter en lovendring i 2002 kan man i eiendomsmeglingsloven § 2-3 fjerde ledd lese at bare meglere med eiendomsmeglerbrev kan kalle seg ”eiendomsmegler”. Dermed er det klart at det etter gjeldende rett bare er statsautoriserte eiendomsmeglere som rammes av forbudet. Juristen og forfatteren bak boka ”Eiendomsmegling – rettslige spørsmål”, Karl Rosén mener at dette uansett kunne avklares ved å tolke § 2-6 i kontekst med resten av bestemmelsen. Legalitetsprinsippet kommer også inn som et moment ved avklaringen av hvem som kan rammes av forbudet da overtredelse av § 2-6 er straffbart etter emgll. § 5-2. Man bør derfor være forsiktige med å tolke bestemmelsen utvidende.⁵⁷

I NOU 2006:1 foreslås det fra utvalgets side at alle som arbeider med eiendomsmegling skal rammes av forbudet, ikke bare de statsautoriserte eiendomsmeglerne.⁵⁸ Dermed er statsautoriserte og ikke-statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater som driver med

⁵⁶ NOU 2006:1 s. 90

⁵⁷ Rosén (2005) s. 135

⁵⁸ NOU 2006:1 s. 95

eiendomsmegling, andre som jobber i et eiendomsforetak, eiere av og tillitsvalgte i styret til eiendomsmeglerforetak omfattet av forbudet.

3.5.3 Låneformidling

De fleste eiendomsmeglere eller eiendomsmeglerinstitusjoner samarbeider i dag tett med ulike finansieringsinstitusjoner. Når potensielle boligkjøpere henvender seg til megleren, er det normalt at megleren forhører seg om interessentenes finansieringsmuligheter. I utgangspunktet er det i både kjøpers og selgers interesse at eiendomsmegler formidler kontakt med finansieringsinstitusjoner som kan gi boliglån og dermed muliggjøre boligdrømmen.

Det er imidlertid uheldig dersom megleren setter som vilkår for å ta oppdraget at oppdragsgiver skal benytte seg av de banktjenester, herav lån, som megleren formidler. Dette vil det redegjøres nærmere for i avsnittet om fritt meglervalg, 3.6.2.2. Enda mer urimelig kan situasjonen fremstå dersom eiendomsmegleren mottar vederlag fra finansieringsinstitusjonen han formidler tjenestene til, såkalt returprovisjon. Se videre avsnitt 3.7.

Formidling av lån som innbringer vederlag til eiendomsmegleren kan rammes av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, jf. emgll. § 2-6 første og annet ledd. Utvalget bak NOU 2006:1 ser det i alle fall slik.⁵⁹ Megleren får som oftest vederlaget fra banken først når lånet aktualiseres. Dette kan medføre at megleren under en budrunde gir selgeren råd om å akseptere bud fra den budgiveren som han har formidlet lån til, selv om ikke dette er det gunstigste budet. Flertallet i Bråthenutvalget antar at dette ikke skjer ofte i praksis, men at bare muligheten for at det kan skje er nok til at det bør forbys.⁶⁰

Etter gjeldende rett er det likevel en åpning for å kunne drive med kredittformidling. I medhold av emgll. § 2-6, tredje ledd har det blitt gjort unntak i forskrift om

⁵⁹ NOU 2006:1 s. 151

⁶⁰ NOU 2006:1 s. 92-93

eiendomsmegling § 8-1 bokstav d, for formidling av kreditt som ikke krever tillatelse etter annen lovgivning. Ikke-konsesjonspliktig låneformidling omfatter mottak og formidling av lånesøknader til finansieringsinstitusjoner.⁶¹ I tillegg har Kredittilsynets saksbehandlere vært liberale når det gjelder ytterligere dispensasjoner fra forbudet i medhold av emgll. § 2-6 annet ledd.

Selv om låneformidling ikke rammes av forbudet, jf. forskrift om eiendomsmegling § 8-1 bokstav d, må megleren forholde seg til kravet om god meglerskikk i emgll. § 3-1. Den som formidler lån må i tillegg melde i fra til Kredittilsynet om dette, og holde seg innenfor den omsorgs- og opplysningsplikten som måtte følge av lov om finansieringsvirksomhet og finansieringsinstitusjoner (av 10. juni 1988 nr. 40).

Bestemmelsen om forbud mot å drive annen næringsvirksomhet ønskes videreført i ny lov om eiendomsmegling, men med noen endringer.⁶² Blant annet skal personkretsen som kan rammes av forbudet utvides slik at bestemmelsen gjelder alle som jobber med eiendomsmegling. Forslag til ny lov om eiendomsmegling § 5-1 første ledd omhandler foretakenes mulighet for å drive annen næringsvirksomhet og lyder:

”Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.”

I § 5-2 første ledd reguleres fysiske personers adgang til å drive annen næringsvirksomhet:

”Ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften, kan ikke direkte eller indirekte drive handel med fast eiendom eller drive annen virksomhet

⁶¹ NOU 2006:1 s. 91

⁶² Ot.prp.nr.16 s. 194

som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Tilsvarende gjelder for personer med tilsvarende tilknytning til advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 første ledd nr. 2. Forbudet i første og annet punktum gjelder bare for personer som utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling.”

Bråthenutvalgets medlemmer og høringsinstansene var uenige om hvorvidt låneformidling skulle rammes av forbudet.⁶³ Departementet på sin side vil ikke konkludere på dette punktet fordi man i forslagens §§ 5-1 og 5-2 tredje ledd har gitt departementet kompetanse til å gi utfyllende forskrift om hva som skal anses for annen virksomhet. Departementet uttaler videre at det ved utarbeidelse av slik forskrift vil bli lagt ”vesentlig vekt på hensynet til meglers uavhengighet”.⁶⁴ Mye kan derfor tyde på at låneformidling vil utgå som lovlig tilleggsvirksomhet i fremtiden.

Høringsinstansene Eff og NEF finner at meglers uavhengighet er godt nok ivarettatt ved at slik formidling skjer åpent. Det vil si at megleren må opplyse om bankforbindelsen og eventuelle inntekter som mottas derfra i oppdragsskjemaet og i salgsoppgaven.

Konkurransetilsynet mener i sin høringsuttalelse at et forbud mot å formidle finansiering vil bidra til å minske bankvirksomhetenes ekspansjon. Dette kan få negative konsekvenser for konkurransen innenfor boliglånsmarkedet. Dette vil medføre at det etableres færre eiendomsmeglerforetak og vil igjen redusere konkurransen i eiendomsmeglerbransjen.⁶⁵

Skillet mellom å drive annen næringsvirksomhet og å motta returprovisjoner som vederlag for utført arbeid på vegne av en samarbeidspartner er hårfint. Mange meglere som formidler finansieringsprodukter eller forsikring mottar som nevnt vederlag for dette. Dette kan det leses mer om i kapittelet om returprovisjoner, 3.7.

⁶³ Ot.prp.nr.16 s. 115-122

⁶⁴ Ot.prp.nr.16 s. 123

⁶⁵ Ot.prp.nr.16 s. 118

3.5.4 Forsikringsformidling

En rekke eiendomsmeglingsforetak formidler eierskifteforsikring, som oftest rettet mot selgeren. Formidling av eierskifte- og kjøperforsikring kan medføre at eiendomsmegleren selv ikke foretar en objektiv og uhildet orientering om eiendommen han formidler. I tillegg kan det hende at eiendomsmegleren eller eiendomsmeglerforetaket får et vederlag for å formidle forsikring til sine kunder. Det kan spørres om dette er ”annen næringsvirksomhet” eller om det skal defineres under ”returprovisjoner”. Kredittilsynets oppfatning er at det ikke er utbredt problem, men de har likevel valgt å betegne formidling av forsikring mot vederlag som ”annen næringsvirksomhet”.⁶⁶ Formidling av eierskifteforsikring uten vederlag faller ikke inn under forbudet.

Som nevnt i avsnitt 3.5.3 hersker det uenighet om låneformidling skal anses for å være ulovlig etter den nye loven. Denne uenigheten gjelder også for forsikringsformidling. Dersom departementets antydninger realiseres kan det nok se ut til at også denne formen for annen virksomhet forbys, av hensyn til eiendomsmeglerens uavhengighet.

Også formidling av eierskifteforsikring må sees i sammenheng med det forestående lovforbudet mot returprovisjoner. Se kapittel 3.7.

⁶⁶ Kredittilsynets rundskriv 14/2006

3.6 Kobling

3.6.1 Hva menes med kobling?

Kobling mellom eiendomsmeglere/eiendomsmeglerforetak og andre aktører i markedet er nettopp hva denne oppgaven dreier seg om. I dette kapittelet får ordet ”kobling” imidlertid en mer presis betydning, nemlig at eiendomsmegleren åpent overfor kundene sine tilbyr tjenester som ikke har noe med selve megleroppdraget å gjøre, for eksempel avtale om boliglån. Eller motsatt; en bank setter som vilkår for lån i banken at kunden kontakter bankens eiendomsfilial eller eksterne samarbeidspartner innenfor eiendomsmegling ved salg av egen bolig.

Den kraftige ekspansjonen av eiendomsmeglerforetak og kjeder de siste årene har tilspisset konkurransen om oppdrag. Dette har medført at flere eiendomsmeglerforetak har inngått samarbeidsavtaler med banker og andre finansieringsinstitusjoner, i tillegg til de bankene som lenge har hatt egne datterselskap som driver med eiendomsmegling.

Privatmeglerkjeden har lenge hatt et samarbeid med den svenske banken S.E.B Privatbanken,⁶⁷ Exact eiendomsmeglere samarbeider med Nordea Stor Oslo,⁶⁸ mens Eiendomsmegler1-kjeden eies av Sparebank1-konsernet.

Spørsmålet er om slike samarbeidsrelasjoner er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglerbransjen.

⁶⁷ Link fra Privatmeglerens internettside www.privatmegleren.no til S.E.B Privatbankens internettside [28.03.07]

⁶⁸ Link fra Exact Eiendomsmegleres internettside www.exact.no til Nordeas internettside [28.03.07]

3.6.2 Gjeldende rett

3.6.2.1 Fritt meglervalg, eiendomsmeglingsloven § 3-4 første ledd

Bestemmelsen lyder: ”I avtale om annet enn eiendomsmegling kan det ikke settes som vilkår at megleroppdrag gis til bestemt megler. Er slikt vilkår satt, er avtalen for øvrig bindende.”

Paragrafen skal i følge forarbeidene sikre oppdragsgiveren fritt valg av megler.

Hovedformålet med bestemmelsen er i første rekke å beskytte oppdragsgiver mot urimelige avtaler, men bestemmelsen vil også motvirke eventuelle forsøk på konkurransevridding ved at dominerende posisjoner på andre felter enn eiendomsmegling utnyttes for å skaffe kunder til meglervirksomheten.⁶⁹ Bestemmelsen er en presisering av hva som tidligere fulgte av kravet til god meglerskikk eller eventuelt avtaleloven § 36.

Bortsett fra en bemerkning fra Finans- og tolldepartementet om at man må legge vekt på eiendomsmeglerens nøytralitet, er ikke hensynet til eiendomsmeglerens uavhengighet videre vurdert i forarbeidene bak bestemmelsen. Jeg har likevel valgt å behandle bestemmelsen i denne oppgaven fordi den må sees i sammenheng med behovet for uavhengighet i bransjen generelt. I tillegg er det en flytende overgang mellom de ulike tilfellene som kan svekke tilliten til megleren. I forbindelse med et tett samarbeid mellom megler og bank kan det også oppstå tilfeller av returprovisjoner, det vil si at en megler mottar former for vederlag for formidling av bankens låneprodukter.

Forbudet rammer de tilfellene hvor man i en avtale som ikke har noe med eiendomsmegling å gjøre, setter som vilkår at man skal bruke en bestemt eiendomsmegler ved et eventuelt/fremtidig salg av eiendom. Det har i lengre tid blitt vanlig at meglerforetak og finansieringsinstitusjoner samarbeider eller at de begge inngår i samme kjede. Falkangerutvalget ønsket ikke å forhindre den videre utviklingen av slike samarbeidskonstellasjoner, men å forhindre at slike samarbeidsavtaler ble misbrukt. Et vanlig

⁶⁹ NOU 1987:14 s. 71-72

eksempel på brudd på bestemmelsen om fritt meglervalg er at en bankkunde, for å få tilsagn om lån gjennom banken, må godta at bankens eiendomsmeglingsavdeling får ta hånd om salg av hans nåværende bolig når dette blir aktuelt.

Virkningen av brudd på bestemmelsen er at plikten til å velge en bestemt megler faller bort og at resten av avtalen er bindende. Dette innebærer at kunden kan holde fast på de gunstige lånevilkårene han fikk uten å måtte benytte den bestemte megleren. Dette kan virke strengt, men uten en slik virkning ville bestemmelsen ikke fungert effektivt.⁷⁰

Kredittilsynet har ved flere anledninger reagert mot finansieringsinstitusjoner som har samarbeidet med banker om finansiering. Blant annet sendte Kredittilsynet 04.12.06, et brev til Fokus bank og Fokus Krogsvæn, hvor tilsynet ba banken og dens samarbeidspartner innen eiendomsmegling redegjøre for sin markedsføring av låneprodukter. I brevet gjør tilsynet det klart hva lovens forbud mot kobling innebærer. Bakgrunnen for brevet var Fokus Banks låneprodukt "Fokus Boligbytte". Produktet ble i all hovedsak tilbudt via eiendomsmeglerfirmaene Krogsvæn og Nylander. Kredittilsynet uttaler i brevet at det kan innebære et brudd på bestemmelsen at det differensieres på låneproduktets pris avhengig av om kunden gir megleroppdrag til en bestemt eiendomsmegler eller foretak. Videre uttales det:

"På bakgrunn av ovennevnte har Kredittilsynet behov for en ytterligere forsikring fra bankens og meglerforetakets side om at det i forbindelse med den individuelle kundebehandlingen ikke stilles vilkår som i realiteten innebærer at oppdragsgivere til bankens meglerforetak får bedre tilbud enn andre lånekunder."

I følge Kredittilsynet er det tilstrekkelig for at man nærmer seg et lovbrudd at finansieringsinstitusjonen differensierer på pris avhengig av hvilken megler kunden bruker. Altså er det ikke nødvendig at banken setter absolutte vilkår for å inngå en avtale om lån at

⁷⁰ NOU 1987:14 s. 72

kunden benytter en bestemt megler eller et bestemt meglerforetak. Det er imidlertid et bestemt vilkår for å få den gunstigste prisen. Det kan spørres om det er nivåforskjell mellom første og annet ledd i bestemmelsen, se nedenfor.

3.6.2.2 **Forbudet mot kobling, eiendomsmeglingsloven § 3-4 annet ledd**

Bestemmelsen lyder:

”I forbindelse med megleroppdrag kan det ikke settes som vilkår at oppdragsgiveren inngår avtale om ytelser som ikke står i rimelig sammenheng med oppdraget.”

Forbudet rammer de tilfellene der megleren krever at oppdragsgiveren inngår avtale om andre ytelser for å få i stand megleroppdraget. Bakgrunnen for bestemmelsen var at eiendomsmeglere og advokater har enerett til å drive eiendomsmegling og derfor en beskyttet stilling. Denne eneretten kan, uten et forbud mot kobling, utnyttes til å skaffe fordeler som ikke har sammenheng med oppdraget.⁷¹ Konkurrans hensyn ser ut til å dominere formålet med denne bestemmelsen, slik som ved bestemmelsens første ledd. Likevel vil den kunne forhindre at for tette bånd knyttes mellom megler og banker, og at forbrukeren taper på at megleren ikke er nøytral i sine anbefalinger av finansieringsforslag.

Et eksempel på brudd kan være at megleren ved inngåelse av oppdragsavtale krever at selgeren også kjøper en banktjeneste av meglerforetakets samarbeidsbank. Forbudet rammer bare når vilkåret stilles som et absolutt vilkår for å påta seg oppdraget. Det er altså ikke nok for at det forligger et brudd at megleren foreslår en bestemt finansieringsløsning.⁷² Det kan se ut til at det her er en forskjell mellom § 3-4 første og annet ledd. Som nevnt ovenfor i forrige avsnitt tolker i alle fall Kredittilsynet første ledd dit hen at det er tilstrekkelig for brudd på bestemmelsen at prisene på låneproduktene er forskjellige fra om du benytter deg av bankens meglerpartner eller ikke. I realiteten er den tilsynelatende forskjellen på første og annet ledd bare et spørsmål om terminologi. Dersom

⁷¹ NOU 1987:14 s. 72

⁷² Rosén (2005) s. 70

det settes som en betingelse at man må bruke en bestemt megler for å få en gunstigere lånevilkår, er jo dette også et absolutt vilkår for å få i stand denne bestemte avtalen. Forskjellen ligger i at konsekvensen er mindre inngripende; man får likevel lån, men til en høyere pris. I en koblingssituasjon som skissert i bestemmelsens annet ledd vil man risikere å ikke få inngå avtale i det hele tatt. Jeg vil likevel påstå at det ikke er særlig praktisk i dagens konkurransepregede marked, at en megler sier i fra seg et oppdrag fordi oppdragsgiveren ikke vil ta opp lån i meglerens samarbeidsbank. Bestemmelsens annet ledd bør også kunne anvendes i de tilfellene en megler vil gjennomføre oppdraget til en rimeligere pris dersom oppdragsgiveren benytter seg av samarbeidsbankens tjenester.

Det følger av en naturlig forståelse av ordlyden at forbudet mot kobling gjelder selv om megleren ikke har personlig eller økonomisk interesse av koblingen. Dette er dermed en objektiv regel hvor man ikke må foreta en skjønnsmessig vurdering på om vilkårene er oppfylt, slik som man må gjøre i mange av lovens andre bestemmelser.

Hva vil det så bety å ”stå i rimelig sammenheng med oppdraget”? Falkangerutvalget mente i sin utredning at tolkningen av dette vilkåret måtte overlates til praksis.⁷³

Falkangerutvalget mente også at en eiendomsmegler bør kunne sette som vilkår at det skal brukes en bestemt takstmann. Taksering av boligen er en ytelse som står i rimelig sammenheng med oppdraget for øvrig, men bruk av en bestemt takstmann kan bety at eiendomsmeglerens uavhengighet svekkes. Dette gjelder særlig i de tilfellene hvor det er avtalt en progressiv økende provisjon ut over den faste provisjonen. Det vil si at meglerens vederlag utgjør en fast prosentsats av verdivurderingen (satt av megler) eller verditaksten (satt av takstmann), og en høyere prosentsats av det som overstiger dette innslagspunktet. Dersom megler velger en takstmann som han har et tett samarbeid med, er det en mulighet for at megleren påvirker takstmannen til å sette en lav takst slik at innslagspunktet for den progressive provisjonen blir lettere å nå.⁷⁴ Dette er nok en konsekvens Falkangerutvalget

⁷³ NOU 1987:14 s. 72

⁷⁴ Rosén (2005) s. 71

ikke forutså, kanskje fordi bruken av progressive provisjoner har ekspandert først i senere tid. Se mer om dette i avsnitt 3.8.2.

3.6.3 Formidling av visningslister

Når en eiendomsmegler har visning på en bolig som skal selges, har han alltid med seg visningslister hvor interessentene kan skrive seg opp. Formålet med dette er først og fremst at eiendomsmegleren skal ha oversikt over hvem han skal formidle opplysninger til i en etterkommende budrunde. Etter hva Kredittilsynet er kjent med viser det seg imidlertid at visningslistene blir brukt også i andre sammenhenger.⁷⁵ Noen eiendomsmeglerforetak formidler visningslistene sine til banker slik at bankene kan tilby boligfinansiering til disse potensielle boligkjøperne. I noen tilfeller skjer dette mellom eiendomsmeglerselskap og bank som er deler av samme konsern. I andre tilfeller skjer slik formidling uavhengig av eierskap, kun som en avtale om listeformidling. Dette temaet har ikke direkte tilknytning til emgll. § 3-4, men jeg finner det naturlig å behandle det under dette kapittelet da det omhandler samarbeid mellom banker og eiendomsmeglere.

Det er etter gjeldende rett ikke direkte forbudt å formidle visningslister, men her som i mange andre situasjoner må eiendomsmegleren være bevisst kravet til god meglerskikk. Da mange vil føle det ubehagelig å bli kontaktet av en finansieringsinstitusjon uoppfordret, er det etter Kredittilsynets mening nødvendig at eiendomsmegleren opplyser om et slikt samarbeid for eksempel på visningslisten, slik at interessenten vet hva de krysser av på.⁷⁶

Enda mer betenkelig er listeformidlingen dersom megleren mottar vederlag fra banken. I enkelte tilfeller har Kredittilsynet oppdaget at megleren gis provisjon per låneavtale som inngås på bakgrunn av formidlingen. Her vil eiendomsmegleren få en klar egeninteresse i å fremme den interessenten som har inngått låneavtale med banken, slik at provisjonen realiseres når interessentens bud blir akseptert. Slike tilfeller av økt økonomisk interesse i handelen må kunne bli rammet av forbudet mot egenhandel i § 2-12. Det kan også tenkes at

⁷⁵ Kredittilsynets rundskriv 29/1999 første avsnitt

⁷⁶ Kredittilsynets rundskriv 29/1999 punkt 1

listeformidling mot vederlag kan rammes av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, se punkt 3.5.3.

Mottagelse av vederlag for å formidle visningslister vil i alle tilfeller rammes av et fremtidig forbud mot returprovisjoner som sannsynligvis vil bli innført i ny lov om eiendomsmegling. Det kan leses mer om dette i punkt 3.7.

3.6.4 Ny lov om eiendomsmegling

Bråthenutvalget foreslår ingen endringer i gjeldende rett på dette feltet, og vil at bestemmelsen om fritt meglervalg og kobling skal stå slik den er i dag.⁷⁷

Departementet vil også videreføre bestemmelsen, men med en annen plassering og en litt annen ordlyd, som imidlertid ikke innebærer noen realitetsendring.⁷⁸ Regelen om fritt meglervalg og forbud mot kobling er inntatt i lovforslagets § 6-3, sammen med regelen om god meglerskikk.⁷⁹

I sin høringsuttalelse til forslag om ny lov uttaler NOTAR Eiendom AS at de ønsker en nærmere presisering av innholdet i bestemmelsen. De ser at banker og deres eiendomsmeglerfilialer er sterkt tilknyttet hverandre. Blant annet er det i følge NOTAR vanlig at det stilles som betingelse for at en utbygger skal få byggelån, at eiendomsprosjektet selges gjennom bankens eiendomsmeglingsfilial.

Man ser som nevnt en stadig økning av større kjededannelser både innenfor banker og eiendomsmeglerforetak, og foretak som er en kombinasjon av begge. Det vil være for mye å kreve at det ikke samarbeides mellom disse aktørene, da det er en naturlig sammenheng mellom bolighandel og finansiering. Dersom det i den nye loven om eiendomsmegling kommer en bestemmelse som setter forbud mot å motta returprovisjoner, kan bestemmelsen i § 3-4 virke noe overflødig. Hensynet til publikums tillit til bransjen og

⁷⁷ NOU 2006:1 s. 97

⁷⁸ Ot.prp.nr.16 s. 126

⁷⁹ Ot.prp.nr.16 s. 195

eiendomsmeglerens uavhengige stilling vil uansett være ivaretatt gjennom kravet til god meglerskikk, forbud mot egenhandel og forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet. Dog kan det være hensiktsmessig med et klart forbud mot å sette urimelige vilkår i en avtale om finansiering og eiendomsmegling, men det kan tenkes at dette hensynet er ivaretatt ved avtalelovens § 36. En klar fordel med bestemmelsen er at den kan fungere konkurransefremmende, slik at samarbeid mellom de store eiendomsmeglerforetakene og bankene ikke skviser ut de små aktørene på markedet.

3.7 Returprovisjon

3.7.1 Returprovisjon i praksis

”Du vet du er korrupt når (...) du mottar eller tilbyr returprovisjoner, såkalt kickbacks. Er du i tvil? [om du er korrupt] Still deg spørsmålene: Kan en tredjepart bli skadelidende? (...) Ønsker mottaker hemmelighold av ytelsen? Hvorfor?(...) Forventes gjenytelse?”⁸⁰

Returprovisjon kan defineres omtrent på samme måte som ordet returkommisjon i aksjelovgivningen. Returkommisjon er den del av godtgjørelsen som mottakeren refunderer til den annen part i kontraktsforholdet for å få kontrakt i stand.⁸¹

I eiendomsmeglingssammenheng vil returprovisjon bety inntekter eller andre fordeler en megler får for å anbefale eller formidle en annen aktørs produkter eller tjenester.⁸²

Aktørene samarbeider og lønner hverandre med såkalte ”kick-backs”. For å illustrere dette skal jeg skissere et tenkt tilfelle:

”Supermegleren AS” har inngått en stilltiende samarbeidsavtale med interiørfirmaet ”Interiør AS” ved at meglerkontoret så godt det lar seg gjøre bare skal bruke dette firmaet ved styling av boliger som meglerkontoret har for salg. Tilbake vil de ansatte hos Supermegleren få 50 % rabatt ved alle kjøp av Interiør AS sine varer og tjenester. Dette kan være en form for returprovisjon. Her vil meglerne få både en økonomisk og personlig interesse av å fremme det aktuelle produktet for sine oppdragsgivere. Om dette er skadelig for oppdragsgiveren eller ikke, er ikke enkelt å svare på. På den ene siden kan det pekes på

⁸⁰ Martin Riber Sparre (2006), *Du vet du er korrupt når...*, Dagens Næringsliv – www.dn.no 01.10.06 [17.03.07]

⁸¹ Egil Gulbrandsen (1987), *Juridisk leksikon*, s. 170

⁸² NOU 2006:1 s. 88

at oppdragsgiveren, ved at ikke andre sammenlignbare tjenester blir tilbudt, takker ja til et produkt eller en tjeneste som ikke er økonomisk gunstig for ham eller henne.

På den andre siden er det ikke sikkert at en eiendomsmegler som ikke blir tilgodesett med fordeler vil bruke tid og ressurser på å fremme andres produkter og tjenester. Det er eiendomsmegleren som har de beste forutsetningene for å vite hvilke tjenesteytere som tilbyr de kvalitativt beste tjenestene/varene. Videre forventer de fleste oppdragsgivere i dag at megleren kan tilby en ”pakke” av tjenester. Til dette er megleren avhengig av å benytte seg av eksterne medhjelpere. Skal oppdragsgiver selv finne aktører på markedet som tilbyr de nødvendige tjenester vil dette kunne medføre at salgsprosessen blir ineffektiv. Dersom oppdragsgiveren kan stole på at megleren ikke har en egeninteresse i å fremme tjenesten eller produktet, slipper han å bruke mye tid og ressurser på å sonde markedet selv. Det kan også være at megleren eller meglerforetaket har fremforhandlet en god pris på tjenesten eller produktet, som også vil kunne komme oppdragsgiver til gode.

Hva annet kan være returprovisjon, og er dette fenomenet utbredt? Selv om det ikke finnes noe direkte forbud mot returprovisjoner i gjeldende rett, hersker det likevel en oppfatning om at dette ikke er helt ”stuerent”. Av denne grunn skjer nok det meste av overrekkelsen av kickback’ene i det skjulte, og det er derfor ikke enkelt å få oversikt over hvor utbredt slike samarbeidsavtaler er. Kredittilsynet har til nå ikke avdekket tilfeller av returprovisjoner som har vært i strid med kravet til god meglerskikk.

Bråthenutvalget, hvor flertallet ønsker å forby returprovisjoner, uttaler i utredningen på side 151 at ”bestemmelsen vil ramme både kontant vederlag og vederlag i naturalytelser, herunder egenreklame i annonsemedier”.⁸³ Dette gir ingen klar indikasjon på hva som er returprovisjoner etter loven og hvor mye som skal til for at det anses for å være returprovisjon som rammes av forbudet. Gaver i form av en flaske vin, kaker og blomster kan også ha en ”smørende” funksjon. Likevel er dette utbredt i mange bransjer, og utgjør så små verdier i den store sammenheng at det ikke bør være nødvendig å la denne formen for

⁸³ NOU 2006:1 s. 151

returprovisjon bli rammet av et forbud. Sannsynligvis foreligger det også samarbeidsavtaler med interiørkonsulenter, fotografer, vaskebyråer og andre som det er naturlig at eiendomsmeglere kontakter for eksterne tjenester.

Et annet eksempel finner vi ved å se på virksomheten i Inforum. Inforum er et firma som formidler kontakt mellom boligkjøpere og foretak som yter tjenester folk flest har bruk for når de flytter inn i ny bolig. Tjenestene som tilbys er blant annet strøm- og alarmleverandører, men også flytte- og vaskebyråer. Formidlingen skjer gjennom utdeling av en perm hvor alle firmaene er presentert. Permen blir overlevert kjøper som en ekstraservice av eiendomsmegler under kontraktsmøtet etter at salg av bolig har funnet sted. Eiendomsmegleren kan samle poeng for hver gang en boligkjøper benytter seg av tjenestene til et firma representert i permen. Når megleren har nok poeng vil han ha muligheten til å bytte dem inn i en gave eller tjeneste. Jo flere poeng, desto mer eksklusiv gave. Eksempler på hva man kan få er digitale fotokamera, automatisk espressomaskin, reisegavekort, flatskjerm-TV med mer. Dette kan anses som en returprovisjon selv om det er en veldig indirekte og ”skjult” måte å gjøre det på.⁸⁴

En artikkel i Dagens Næringsliv 26.08.02 beviser ytterligere at returprovisjoner forekommer i bransjen.⁸⁵ Artikkelen forteller om en avtale mellom Postbanken eiendomsmegling/Aktiv eiendomsmegling og Aftenposten. Avtalen innebar at flere millioner annonsekroner ble tilbakeført til meglerfirmaet. Returprovisjonen ble av meglerfirmaet tatt ut i form av gratis profileringsannonser. Aftenposten oppnådde på sin side at en av Norges største meglerkjede markedsførte i deres avis, som for dem generer flere annonsekroner i kasse, og kanskje økt salg. I 2001 ble det gitt returprovisjoner med en anslagsvis verdi på mellom syv og ti millioner kroner, i følge tall fra Dagens Næringsliv. I lys av dette kan det se ut til at det er boligselgere som i stor grad finansierte firmaenes

⁸⁴ På www.meglerweb.no [31.03.07] får man et visst inntrykk av hva det dreier seg om. Kun eiendomsmeglere med brukernavn og passord har tilgang til ytterligere informasjon om systemet.

⁸⁵ Eirik Tumyr (2002), *Rabattavtale skjult for boligselgere*, Dagens Næringsliv – www.dn.no 26.08.02 [10.03.07]

markedsføring. I artikkelen uttaler Kredittilsynet og Forbrukerrådet at det burde være full åpenhet om slike avtaler.

At det foregår samarbeid mellom eiendomsmeglere og takstmenn er også en kjensgjerning. Takstmenn og eiendomsmeglere er avhengige av hverandres eksistens ved at takstmenn trenger oppdrag, og ved at eiendomsmeglere må innhente takst ved salg av eiendom. Tett samarbeid med en fast takstmann kan særlig være gunstig for eiendomsmegleren dersom han har inngått en avtale med oppdragsgiver om progressiv provisjon. Dette kommer jeg tilbake til i punkt 3.8.2.

At takstmennene betaler eiendomsmeglerfirmaer for å formidle deres tjenester til oppdragsgivere er også en form for returprovisjon. Denne typen saker har også vært belyst i media. I en avisartikkel i Aftenposten kom det fram at et eiendomsmeglerfirma i Trondheim mottok provisjon fra et takstfirma for å formidle boligselgere dit.⁸⁶ Konkurrerende takstfirmaer mente at takstmannens nøytralitet og frie rolle kunne bli påvirket av slike avtaler, og at slike avtaler kunne virke prisdrivende overfor forbrukerne. Eiendomsmegleren Per Nylander, mente på sin side at den provisjonen de mottok var ment å skulle dekke en del av kostnadene de hadde ved håndtering av takstene og at det var snakk om marginale beløp. Eiendomsmeglerens uavhengighet ble ikke svekket så lenge takstmannen bare utarbeidet en tilstandsrapport og ikke satte noen verditakst. Nylander påpekte også at dette ikke fikk innvirkning på prisen forbrukerne måtte betale. Forbrukerrådet var enig med de konkurrerende takstmennene i at koblingen var uheldig og at et minimumsvilkår var at boligselger og kjøper ble informert.

I følge Norges Takstmannsforbund og NITO Takst bør søkelyset også rettes mot en annen form for samarbeid mellom takstmenn og eiendomsmeglere. Enkelte eiendomsmeglerforetak krever at takstmannen for å få oppdrag av megleren må inngå en bindende avtale med eiendomsmeglerforetakets avtalepart innenfor eierskifteforsikring.

⁸⁶ Brit Myrvold (2006), *Eiendomsmeglere tar taksprovisjon*, Aftenposten 21.04.05 [17.03.07]

Formålet med en slik avtale kan være at eierskifteforsikringsselskapet ønsker mer kontroll med takstrapportene som leveres. Samarbeidet mellom forsikringsselskapet og takstmannen gjennom eiendomsmegleren kan utgjøre en fare for at takstrapportene utarbeides på en måte som forskyver risiko fra selger til kjøper. Slik oppnår eierskifteforsikringsselskapet en lavere risiko for selskapets eierskifteforsikring.⁸⁷ Se eksempel på et slikt samarbeid i slutten av avsnitt 3.8.2.

Selvprofileringsannonser i medier er som nevnt en annen form for begunstigelse et eiendomsmeglingsforetak kan få i retur. Det er klart at dette er en svært verdifull form for returprovisjon som eiendomsmeglerforetakene helst ikke vil gå glipp av.

3.7.2 Gjeldende rett

Ved første øyekast kan bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 4-1 se ut til å kunne anvendes dersom man skulle oppdage tilfeller av returprovisjoner. Der heter det: "Det kan ikke avtales at andre enn oppdragsgiveren skal betale meglerens vederlag, herunder utlegg".

Bestemmelsens ordlyd passer likevel ikke helt med hva man assosierer med returprovisjon. For det første er returprovisjoner sjeldent regulert i avtaler. For det andre er returprovisjonene ikke betaling av meglerens vederlag for gjennomføringen av et oppdrag. Meningen med denne bestemmelsen var å forhindre at kjøper betalte meglerens vederlag, helt eller delvis, noe som frem til 1989 var forholdsvis vanlig.⁸⁸ Returprovisjoner, at megler mottar inntekter eller andre godtgjørelser fra andre enn oppdragsgiver eller kjøper, er altså noe annet.

Det er med andre ord ingen uttrykkelig bestemmelse i eiendomsmeglingsloven som regulerer dette. Selv om returprovisjoner ikke er forbudt er det likevel ikke fritt fram. En avtale om returprovisjoner kan være i strid med kravet til god meglerskikk og

⁸⁷ Norges Takseringsforbund og NITO Takst, høringsuttalelse (2006) s. 1

⁸⁸ Ot.prp.nr.16 s. 107

eiendomsmegleres uavhengighet i emgll. § 3-1, og ikke minst bransjens egne etiske retningslinjer. Norges eiendomsmeglingsforbund har som tidligere nevnt utarbeidet sine egne etiske regler. Se mer om vurderingen av dette regelverkets rettskildemessige vekt i punkt 2.5.1. I de etiske reglene § 2 tredje ledd kan det se ut til at forbundet har gått lenger enn lovverket i å regulere spørsmålet om returprovisjoner. Bestemmelsen lyder:

”Et medlem bør ikke påta seg et oppdrag hvis vedkommende har en økonomisk interesse i oppdraget utover vederlagskravet knyttet til oppdraget. En eventuell egeninteresse utover vederlagskravet må opplyses partene skriftlig på en klar og utvetydig måte. Dersom medlemmet mottar vederlag i forbindelse med oppdraget fra andre enn oppdragsgiver, plikter medlemmet på tilsvarende måte å opplyse om dette.”

Det kan spørres hvor stor selvstendig betydning denne bestemmelsen har, men forbundet legger her i det minste sterke føringer for hvordan eiendomsmeglere tilknyttet forbundet bør gå frem ved nevnte situasjoner. Det er usikkert om forbundet med hensikt mener noe prinsipielt om hvordan dette bør løses i loven. Men forbundet gir, som i deres høringsuttalelse til forslaget om ny lov,⁸⁹ uttrykk for at returprovisjoner fortsatt bør være tillatt, forutsatt at det opplyses om slike inntekter og fordeler i oppdragsskjemaet.

Man må være klar over at grensen for det å motta returprovisjoner og det å drive annen næringsvirksomhet er flytende. Kredittilsynet er kjent med at returprovisjoner forekommer, og har på bakgrunn av dette blant annet utarbeidet et rundskriv som tar for seg meglerens adgang til å formidle eierskifteforsikringer mot vederlag fra forsikringsselskapet.⁹⁰ Tilsynet mener at forsikringsformidling mot vederlag må regnes for å være annen næringsvirksomhet, og derfor må reguleres av emgll. § 2-6. Bråthenutvalget er av samme oppfatning som Kredittilsynet, og sonderer i forarbeidene til den nye loven mellom tjenester som i de fleste tilfeller er nødvendige for gjennomføringen av megleroppdraget og tjenester som ikke er det. Utvalget kommer frem til at låne- og forsikringsformidling derfor bør falle

⁸⁹ Norges eiendomsmeglerforbunds høringsuttalelse (2006) s. 8

⁹⁰ Kredittilsynets rundskriv 14/2006

inn under forbudet mot annen næringsvirksomhet. Det er likevel de samme hovedhensynene som ligger bak, og disse har betydning ved tolkningen av begge bestemmelsene.⁹¹ For en nærmere vurdering av disse problemstillingene vises det derfor til punkt 3.5.3 og 3.5.4.

Konklusjonen er likevel at gjeldende rett ikke gir noen klare svar på hvilke goder man kan motta som eiendomsmegler fra andre enn oppdragsgiver. Det er i stor grad opp til eiendomsmegleren og eiendomsmeglerforetakene selv å foreta en selvstendig vurdering på om de inntekter og andre fordeler de mottar strider i mot kravet til god meglerskikk.

3.7.3 Forslag til ny lov om eiendomsmegling § 5-4

I Ot.prp.nr.16 på side 195 har Finansdepartementet foreslått en ny bestemmelse som forbyr returprovisjoner. Bestemmelsen i forslag til ny lov om eiendomsmegling § 5-4 lyder som følger:

”Forholdet til andre tjenesteytere.

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd, kan ikke motta inntekter eller andre fordeler fra andre enn oppdragsgiver for utføringen av oppdraget, herunder fra tjenesteytere som benyttes for gjennomføringen av det.”

Forbudet vil ramme ”foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og personer som nevnt i § 5-3 første ledd”. Departementets forslag til ny § 5-3 første ledd nevner ”ansatte og andre med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften”. Det vil si at alle som jobber med eiendomsmegling må rette seg etter forbudet, og ikke bare meglere med eiendomsmeglerbrev. Det er et gjennomgående trekk i

⁹¹ NOU 2006:1 s. 88 og Ot.prp.nr.16 s. 111

forarbeidene til den nye loven at man ønsker at lovbestemmelsene som ivaretar hensynet til uavhengighet skal utvides og gjelde for alle i bransjen.⁹²

Problemene knyttet til returprovisjon drøftes i NOU 2006:1 i forbindelse med utvalgets forslag til ny lov.⁹³ Bråthenutvalget mener at slike inntekter ikke rammes av forbudet mot å drive annen næringsvirksomhet, og ser derfor nødvendigheten av å ha en egen bestemmelse for dette. Meningene i utvalget er delte. Flertallet går inn for et forbud, mens mindretallet vil tillate det, med forbehold om at det opplyses om slike inntekter eller fordeler i oppdragsavtalen.

Flertallet uttrykker at returprovisjoner kan svekke tilliten til megleren. Er megleren for nært knyttet til en samarbeidspartner kan det tenkes at oppdragsgiver blir oppfordret til å bruke dennes tjenester, uten at det foreslås alternativer. Det kan også tenkes at oppdragsgiver ikke har behov for varen eller tjenesten i det hele tatt, og at det derfor er i strid med plikten til å ivareta oppdragsgivers interesser å foreslå slike tjenester.

Selv om flertallet vil forby returprovisjoner, vil de tillate volumrabatter, som også er tillatt i dag. Det vil si at megleren oppnår en rimeligere pris ved å bestille et større antall varer eller tjenester. Dette gjelder for eksempel i forhold til takstmenn, annonsemedier, interiørrådgivere og fotografer.⁹⁴ I forhold til avisannonser vil dette si at et meglerforetak vil få en rimeligere stykkpris per annonse desto flere annonser de rykker inn.

Volumrabatter er klart en fordel for forbrukeren dersom den kommer forbrukeren til gode. Spørsmålet er om det ikke kan vurderes som en slags returprovisjon dersom megleren fakturerer kunden full pris for varen eller tjenesten, og tar den fremforhandlede volumrabatten i egen lomme.

⁹² NOU 2006:1 s. 92

⁹³ NOU 2006:1 s 88-90

⁹⁴ NOU 2006:1 s. 88

Mindretallet ser det ikke som noe stort problem at meglere mottar returprovisjoner fra andre tjenesteytere i forbindelse med utførelsen av et oppdrag, så lenge dette opplyses i oppdragsavtalen, såkalt ”flagging”. På denne måten blir ikke tilliten til meglerens uavhengighet svekket. Returprovisjoner er ofte en kompensasjon for at megleren formidler tjenesten, og for den jobben megleren gjør for eksempel med annonsering. Ved annonsering gjør meglerne mye av jobben selv og de påtar seg jobben og risikoen med å inndrive kravet om betaling fra oppdragsgiver. Mindretallet synes derfor ikke det er urimelig at megler eller foretaket mottar en godtgjørelse for dette.⁹⁵

NOU 2006:1 har vært ute på høring. Ved å lese høringsuttalelsene kjenner man igjen et skille mellom en gruppe som ønsker et sterkt forbrukervern og en gruppe som på den andre siden prioriterer verdien av avtalefrihet og fleksibilitet. Blant andre er Barne- og likestillingsdepartementet, Kredittilsynet, Forbrukerrådet og Norges Takseringsforbund sterkt for å innføre et totalforbud mot returprovisjoner.⁹⁶ Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglingsforetakenes forening, OBOS og Forbrukerforsikring er derimot negative til et forbud.⁹⁷ Disse mener at kravet til eiendomsmegleres uavhengighet er godt nok ivarettatt med en opplysningsplikt om eventuelle inntekter fra andre enn oppdragsgiver. Departementet er enige med Bråthenutvalgets flertall og konkluderer med at det beste for forbrukernes beskyttelse og bransjens anseelse er at det innføres et totalforbud. Dersom megler mottar inntekter eller andre fordeler fra tjenesteyter som benyttes ved gjennomføringen av oppdraget, vil megler få et incentiv til å anbefale bruk av vedkommendes tjenester, uavhengig av oppdragsgivers behov. Dette kan skape tvil om meglerens uavhengighet. Utvalgets mindretalls argumenter mot et forbud anses av departementet som ikke relevante, og departementet slutter seg til utvalgets flertall.⁹⁸

⁹⁵ NOU 2006:1 s. 89-90

⁹⁶ Ot.prp.nr.16 s. 109-111

⁹⁷ Ot.prp.nr.16 s. 109-111

⁹⁸ Ot.prp.nr.16 s. 111-112

3.7.4 Vurdering av det nye lovforslaget

Når man leser forslaget til ny lov om eiendomsmegling og uttalelsene som har kommet etter høringsrunden fremkommer det tydelig at det er bred enighet om at returprovisjoner utgjør et problem. Ingen ønsker at publikum skal være usikre på om de får uhildet bistand dersom de oppsøker en eiendomsmegler ved salg av bolig. Heller ikke skal noen være redde for at eiendomsmegleren meler sin egen kake når han tilbyr eller anbefaler ulike tilleggstjenester ved gjennomføringen av et oppdrag. En endring av loven er derfor på sin plass.

Spørsmålet er hvorvidt et totalforbud er gunstig for markedet, slik markedet har utviklet seg, med en naturlig arbeidsfordeling mellom ulike aktører. For å kunne tilby det beste produktet i et svært konkurransepreget marked og samtidig effektivisere arbeidsmetodene har meglerforetakene innrettet sine meglersystemer for å benytte eksterne tjenesteytere. Alt fra profesjonelle fotografer og interiørkonsulenter til banker og forsikringsselskaper blir anbefalt som ekstraytelser som eiendomsmegleren ikke selv kan bistå med. Et forbud mot returprovisjoner vil ikke forhindre at eiendomsmeglere fortsetter å formidle kontakt mellom sine kunder og andre tjenestetilbydere. Forskjellen er at eiendomsmegleren ikke lenger kan motta vederlag for innsatsen.

Kan man ha tiltro til at et forbud vil bli fulgt? Man må huske på at returprovisjoner frem til nå, selv om det ikke er uttrykkelig forbudt i loven, har blitt formidlet mellom samarbeidspartnerne ved hjelp av mer eller mindre tildekkede metoder. Signaler som fremkommer etter høringen av lovforslaget viser at bransjen selv ikke ønsker et forbud. Det er ikke utenkelig at enkelte eiendomsmeglere finner at denne formen for ekstrainntekt er rettferdiggjort da de anser det som lønn for arbeid utført på vegne av samarbeidspartneren. Kan det ikke da tenkes at et forbud vil bli omgått ved å bruke enda mer skjulte metoder for å kunne gi kickbacks? Et av takseringsbransjens argumenter for et totalforbud er at

forbudet vil bidra til økt gjennomsiktighet i bransjen.⁹⁹ Det kan tenkes at tilstanden i realiteten vil bli motsatt, ved at returprovisjoner fortsatt mottas, men i en ny ”forkledning”. Et uttrykkelig lovforbud vil imidlertid alltid gi uttrykk for en holdning. De fleste vil ta forbudet på alvor og rette seg etter det, men forbudet vil nok ikke kunne forhindre at en viss andel kickbacks vil forekomme i fremtiden.

Rent lovteknisk kan det være en fordel med et totalforbud. De som forbudet retter seg mot vil forstå at det er enten eller, og dette skaper forutberegnelighet. Det er likevel usikkert hvorvidt et lovforbud vil gjøre det enklere for Kredittilsynet å føre tilsyn med hva som blir gitt tilbake av returprovisjoner hvis forbudet ikke blir overholdt. I så tilfelle vil Kredittilsynet måtte drive tidkrevende undersøkelser for å finne beviser på om lovbrudd har funnet sted. Skulle denne antagelsen være riktig kan Kredittilsynet ende opp med å gi opp ”forbryterjakten”. Er vi ikke da like langt? Dersom mindretallet i Bråthenutvalget hadde fått igjennom sitt forslag om en opplysningsplikt ville dette kunne effektivisert og forenklet Kredittilsynets arbeid. Da kunne tilsynet ved mistanke om returprovisjoner forholdt seg til oppdragsskjemaet hvor eventuelle inntekter fra andre enn oppdragsgiver må stå oppført. Deretter kunne tilsynet etter en vurdering av eiendomsmeglerens innsats for medhjelpen, type inntekt og inntektskilde, valgt å sanksjonere megleren eller foretaket.

Barne- og likestillingsdepartementet anfører som et argument for et forbud at returprovisjoner kan virke prisdrivende. Dette er imidlertid et argument som kan slå begge veier. Megleren kan gjennom et tett samarbeid med utenforstående tjenesteytere oppnå gunstige priser. Dette kan igjen innebære at forbrukeren får en fordelaktig pakkepris på megleroppdraget. Et forbud kan innebære at eiendomsmegleren fortsetter å formidle tilleggssytelser, men belaster oppdragsgiveren for det eventuelle ekstraarbeidet en slik formidling måtte innebære. Eiendomsmeglingstjenester innebærer for mange en stor utgift i utgangspunktet. For forbrukeren er det derfor ikke gunstig med et forbud mot returprovisjoner som kan medføre økte meglerkostnader.

⁹⁹ Ot.prp.nr.16 s. 110

Returprovisjoner har vist seg å være et problem i forhold til annonsering. Det er ikke rimelig at et eiendomsmeglerforetak skal kunne markedsføre seg selv gjennom selvprofileringsannonser som indirekte er sponset av firmaets oppdragsgivere.

En fordel med returprovisjoner som man ikke må overse er at eiendomsmegleren har bedre forutsetninger enn oppdragsgiveren for å vite hvem av aktørene på markedet som tilbyr seriøse og gode produkter og tjenester. Eiendomsmegleren har gjennom sin erfaring opparbeidet seg kunnskap om markedet, og det er ingen grunn til at eiendomsmegleren skal formidle en dårlig tilleggsteneste til sin kunde. Det vil i så fall bare slå tilbake på ham selv ved at sluttproduktet, boligen som skal selges, ikke fremstår like bra som man skulle ønske, eller ved at oppdragsgiver identifiserer en dårlig tilleggsteneste med eiendomsmegleren og dermed er misfornøyd med ham. Det skal igjen påpekes at megleren kan fortsette å anbefale eller formidle tilleggsytelser selv om det blir innført et forbud mot returprovisjoner. Dog er det ikke sikkert at dette blir like attraktivt dersom en slik formidling innebærer ekstraarbeid uten vederlag.

Det kan til slutt nevnes at man bør tenke seg grundig om før man gjør inngrep i en kontraktrettslig sfære hvor avtalefrihet er en forutsetning for markedets fleksibilitet og effektivitet. Et forbud er et sterkt virkemiddel. Det er derfor spennende å se om forslaget om forbud vil bli vedtatt av Stortinget, og i så fall hvilke ønskede og uønskede virkninger et forbud vil få.

3.8 Progressiv provisjon

3.8.1 Gjeldende rett og progressive provisjoner i praksis

I motsetning til hva som fulgte av den tidligere loven om eiendomsmegling, lov av 24. juni 1938 nr. 13, er det etter gjeldende rett prinsippet om avtalefrihet som råder ved fastsettelsen av eiendomsmeglerens vederlag. Partene kan avtale en fastpris for hele jobben, en timeprisvariant eller en prosentdel av salgssummen. I dag er det mest vanlig å avtale den siste formen for vederlag. Enkelte eiendomsmeglere tilbyr i dag løsningen med progressiv provisjon som et supplement til den faste prosentsatsen. Progressiv provisjon innebærer at prosentsatsen øker gradvis etter salgssummens størrelse, dersom denne passerer et nærmere bestemt nivå.

Gjeldende rett setter ingen forbud mot å anvende progressiv provisjon som vederlagsmodell. Man har ansett dette for å ligge innenfor avtalefrihetens område. Et argument for å anvende denne vederlagsmodellen har tradisjonelt vært at megleren yter en ekstra innsats for å oppnå best mulig pris for boligen. Både Norges Eiendomsmeglerforbund og Eff mener at forbrukerne selv må kunne velge hvilken vederlagsmodell de vil ha.¹⁰⁰ Avtalefriheten gjør at oppdragsgiveren kan forhandle seg frem til en avtale som er mest gunstig for ham og det konkrete salgsoppdraget.

Det betyr ikke at avtalefriheten er ubegrenset. Prinsippet om full avtalefrihet må sees i sammenheng med lovens regler om god meglerskikk, meglerens omsorgsplikt og prinsippet om meglerens frihet og uavhengige stilling. Dette har Kredittilsynet gjort klart i et rundskriv om eiendomsmegleres vederlag.¹⁰¹ Videre mener Kredittilsynet at det enkelte

¹⁰⁰ Øyvind Tandberg (2006) *Dette mener NEF om forslaget til ny lov*, Eiendomsmegleren s. 11 og Ot.prp. nr. 16 s.134

¹⁰¹ Kredittilsynets rundskriv 51/1990

eiendomsmeglerforetaks provisjonssystemer ikke må innrettes på en slik måte at det kan settes spørsmålstegn ved meglerens uavhengighet.

Ved avtaleinngåelsen er det eiendomsmeglerens ansvar å påse at han ikke kommer i en slik stilling at hans interesser identifiseres med en av partene i handelen. Megleren bør heller ikke ha utenforliggende interesser i handelen som kan virke skadelige på avtalen mellom ham og oppdragsgiveren.

På internettsiden til magasinet ”Dine Penger” anbefaler journalist Caroline Sesvold Tørring i artikkelen ”Gi megleren en gulrot”, å avtale stigende provisjon, da hun mener at eiendomsmeglerne i dagens hete boligmarked trenger ekstra motivasjon for å gjøre en god jobb.¹⁰² Videre skriver hun:

”Du vil neppe finne en megler som innrømmer at dette skjer, men det er ikke så vanskelig å tenke seg at det kan skje. For å sikre deg at megleren gjør en ekstra innsats for at boligen din skal få en høyest mulig pris, bør du derfor foreslå en stigende trappetrinnsats på provisjonen overfor megleren.”

Det har vært én sak oppe i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester om hva som skal til for at den progressive provisjonen er i strid med ”god meglerskikk”.¹⁰³

Reklamasjonsnemnda bemerket: ”Det har vært antatt at progressive provisjoner som ligger i nivået rundt 10 prosent (eksklusiv mva.) kan være i faresonen. Etter Reklamasjonsnemndas oppfatning må eiendomsmegler som et utgangspunkt vise betydelig varsomhet med å inngå avtale om progressiv provisjon utover 10 prosent i forbrukerforhold”. Beveger eiendomsmegleren seg over denne grensen er han altså i faresonen og får dermed en uakseptabel egeninteresse i handelen.

¹⁰² Dine penger/ VG (2006), <http://www1.vg.no/pub/vgart.php?artid=178833> [17.03.07]

¹⁰³ Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester sak nr. 230/06

Løsningen med progressiv provisjon kan altså være gunstig i den forstand at det gir eiendomsmegleren en ekstra motivasjon for å få best mulig pris for boligen. Det hele står og faller på hvilket tidspunkt den progressive provisjonen aktiveres. Dersom den progressive provisjonen slår inn på et lavt nivå vil det bare være en alternativ måte for eiendomsmegleren å få høyere utbytte på.

En annen ulempe ved progressive provisjoner er at de kan vanskeliggjøre beregningen av de totale kostnadene ved bruk av megler. Mer enn én prosentsats å forholde seg til kan være egnet til å forvirre, og samtidig er vanskelig å forutsi om den progressive provisjonen vil realiseres. Dette gjelder særlig i forbrukerforhold. Videre vil tvil om det totale provisjonsvederlaget forvanske prissammenligning mellom forskjellige eiendomsmeglere.¹⁰⁴

3.8.2 Tett samarbeid mellom megler og takstmann

Som omtalt ovenfor er det en kjensgjerning at det forekommer tette bånd mellom eiendomsmeglere og takstmenn. Eiendomsmeglere bruker ofte en fast takstmann. Dersom eiendomsmegleren er fornøyd med takstmannens arbeid, vil dette generere flere oppdrag for takstmannen. På den andre side er eiendomsmegleren tjent med å bruke en takstmann som gjør en grundig jobb.

Oppdragsgiver og eiendomsmegleren kan fritt avtale når den progressive provisjonen skal aktiveres. Imidlertid anbefaler eiendomsmegleren ofte å ha sin egen verdivurdering eller takstmannens verditakst som innslagspunkt. Megleren vil da få en høyere provisjon for den delen av salgssummen som overstiger innslagspunktet. Det er bekymringsfullt dersom de tette samarbeidsbåndene mellom eiendomsmegler og takstmann fører til at takstmannen, bevisst eller etter påtrykk fra megler, setter en lav verditakst. Slikt samarbeid rokker ved begge utøvers uavhengige stilling. Det er likevel svært vanskelig å påvise at dette skjer. Dette kan være grunnen til at Kredittilsynet nesten ikke har mottatt noen klager på slikt samarbeid.

¹⁰⁴ Benedikte Englund (2006), *Klage på progressive provisjoner*, Eiendomsmegleren s. 24-25

Forbrukerrådet er generelt skeptisk til ordningen med progressive provisjoner.

Underdirektør Vidar Holm uttaler følgende i en artikkel:

”Jeg liker ikke denne ordningen. Folk bør overhodet ikke gå inn på en ordning med progressive provisjoner. Vi anbefaler faste priser.”¹⁰⁵

Også Norges Takstmannsforbund erkjenner at det eksisterer koblinger mellom takstmenn og eiendomsmeglere. Direktør Arne Støbakk anbefaler som en løsning på dette problemet at oppdragsgiveren selv finner en takstmann. På denne måten unngår man å få en takst som er influert av eiendomsmeglerens ønsker. I forbindelse med høringen til forslaget om ny eiendomsmeglingslov har Takseringsforbundet foreslått at boligselgere skal bli tvunget til å finne takstmann selv.¹⁰⁶ I tillegg kan en løsning være at takstmenn overhodet ikke setter noen pris på boligen, men bare utarbeider en uavhengig tilstandsrapport.

Selv om Norges Eiendomsmeglerforbund har strengere regler for slike situasjoner enn det som følger av gjeldende rett,¹⁰⁷ mener formann Øyvind A. Tandberg at eiendomsmeglere ut i fra hensynet til forbrukerne, det vil si både selger/kjøper, kan og skal rådgi i valg av takstmann. Dette fordi eiendomsmeglere gjennom sin erfaring vet hvilke takstmenn som er gode og hvilke som er dårlige.¹⁰⁸ Å rådgi oppdragsgiver om hvilke takstmenn som er dyktige samsvarer med eiendomsmeglerens lovpålagte omsorgsplikt.¹⁰⁹ Å overlate hele takstmannsvalget til selger selv kan medføre at selgeren møter en takstmann uten kjennskap til området hvor boligen ligger, eller at takstmannen ikke har tilstrekkelig gode tekniske kunnskaper.

¹⁰⁵ Dag Yngve Dahle (2006), *Rådyr megler-gulrot*, www.forbruker.no 22.08.06 [18.03.07]

¹⁰⁶ Stine Barstad (2006), *Finn takstmann selv*, www.forbruker.no 06.11.06 [18.03.07]

¹⁰⁷ Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler § 2, 3.ledd

¹⁰⁸ Formann i NEF, Øyvind Tanberg (2006), *Eiendomsmeglere bør gi råd om valg av takstmann*, www.nef.no, 02.06.06 [10.03.07]

¹⁰⁹ Emgll. § 3-1

En kobling mellom eiendomsmegler og takstmann kan også være motivert av at eiendomsmegleren ønsker seg en ”pyntet” takst, hvor ikke alle feil og mangler kommer like klart frem. Grunnen til at en eiendomsmegler gjør dette kan være at han har et fast samarbeid med forsikringsselskap som selger eierskifteforsikring. Dersom takstrapporten ikke nevner alle boligens feil og mangler, forskyver man risikoen for feil og mangler fra eiendomsmegleren og eierskifteforsikringsselskapet og over på kjøper.

Ifølge en artikkel på www.forbruker.no¹¹⁰ forelå det et slikt samarbeid mellom DnB NOR Eiendom og eierskifteforsikringsselskapet Antisimex. Eiendomsmeglerfirmaet arrangerte kurs for ”sine” takstmenn, for å klarere disse for oppdrag. På denne måten innførte DnB NOR yrkesforbud mot nøytrale takstmenn, mente direktør i Norges Takstmannsforbund Arne Støbakk. Han mente videre at takstmennene, for å få oppdrag fra DnB NOR, måtte betale en returprovisjon tilbake til DnB NOR.

3.8.3 Ny lov om eiendomsmegling

Utvalget bak NOU 2006:1 er splittet i sitt syn på meglerens vederlag. Flertallet i utvalget, som for øvrig også er mot et totalforbud mot provisjonsbetaling, ønsker å beholde muligheten til å avtale progressive provisjoner. Mindretallet, som er for å forby provisjonsbetaling i sin helhet, vil følgelig også forby progressiv provisjonsbetaling. Det er ikke overraskende at utvalgets flertall består av representanter fra Norges Eiendomsmeglerforbund, BI, Eiendomsmeglerforetakenes forening og Finansnæringens Hovedorganisasjon. Dette er representanter fra bransjen selv som klart har en fordel av at lovverket åpner for avtalefrihet og fleksible løsninger. Det som er interessant er at Kredittilsynets representant i utvalget også deler flertallets syn. Mindretallet består av representanter fra Forbrukerrådet, Finansdepartementet, Den Norske Advokatforening og Barne- og familiedepartementet. Flere av disse institusjonene assosierer man med kampen for bedre forbrukerrettigheter. At disse ønsker en strengere

¹¹⁰ Peter Markovski (2006), *Skjuler feil og mangler*, www.forbruker.no 30.05.06 [18.03.07]

lovfesting av eiendomsmeglerens beregning av vederlag kommer derfor ikke som noen overraskelse.

Etter høringsrunden viser det seg at også høringsinstansene er delte i sitt syn på progressive provisjoner. Eiendomsmeglerforetakenes forening uttaler at de ønsker å videreføre den gjeldende avtalefrihet vedrørende eiendomsmeglerens vederlag, herunder muligheten til å avtale progressive provisjoner.¹¹¹ Noe overraskende gir også Kredittilsynet sin tilslutning til Bråthenutvalgets flertall.¹¹²

Flere av høringsinstansene, herunder Forbrukerrådet, Barne- og familiedepartementet og Norges Takseringsforbund, ønsker å innføre forbud mot provisjonsbetaling i sin helhet og heller innføre i loven en ordning med fast timepris eller en fast pris på hele oppdraget. Følgelig er disse instansene også mot adgangen til å avtale progressiv provisjon. Et anført argument mot hele provisjonsordningen generelt, og progressive provisjoner spesielt er at denne typen avtaler står i motsetning til ønsket om at eiendomsmegleren skal være en nøytral mellommann som begge partene i handelen kan ha full tillit til.¹¹³

Finansdepartementet er ikke enig med Bråthenutvalgets flertall og mener at avtaler om progressiv provisjon er problematiske da slike avtaler medfører at eiendomsmegleren får en for stor egeninteresse i salget av boligen, og rokker ved meglerens uavhengighet.¹¹⁴ Videre mener departementet at progressive provisjoner er egnet til å så tvil om hvorvidt megleren eller hans samarbeidende takstmann har satt en uhildet verdivurdering/verditakst. Departementet innfører derfor et forbud mot progressive provisjoner i sitt forslag til ny lov om eiendomsmegling § 7-2 første ledd:

¹¹¹ Effs høringsuttalelse (2006) s. 5

¹¹² Kredittilsynets høringsuttalelse (2006) s. 18

¹¹³ Ot.prp.nr.16 s. 134-135, uttalelse fra forbrukerrådet

¹¹⁴ Ot.prp.nr.16 s.137

”Det kan ikke avtales et provisjonsbasert vederlag hvor den prosentsats som skal betales av kjøpesummen øker med kjøpesummens størrelse.”

3.8.4 En vurdering av departementets lovforslag

Det største argumentet mot å forby avtaler om progressive provisjoner er at det er en inngripen i avtalefriheten. Avtalefrihet er noe som gagnar begge parter i en avtale, forutsatt at begge har omtrent like gode forhandlingsevner. Etter hva Kredittilsynet har erfart er det faktisk mange forbrukere som etterspør denne vederlagsmodellen, og de fleste oppdragsgivere følger med på prisnivået for boliger lik sin egen. Kredittilsynet opplever også at eiendomsmeglerne etterfølger de retningslinjene som er gitt på området.¹¹⁵ Spørsmålet som reiser seg er om det da eksisterer et reelt behov for å beskytte forbrukeren på dette området.

Muligheten til å avtale progressive provisjoner er i seg selv ikke ugunstig for forbrukeren. En slik mulighet skaper fleksibilitet og kan som nevnt være svært fordelaktig for oppdragsgiver ved at megleren jobber ekstra hardt for å oppnå en bra pris. Dersom han ikke gjør det, slipper oppdragsgiveren unna med å bare betale den flate provisjonen. Det beste argumentet for å forby progressive provisjoner er imidlertid etter min mening at man på den måten kan komme til livs det, for forbrukeren, skadelig samarbeidet mellom eiendomsmegleren og takstmannen. I en artikkel i VG forteller Barne- og likestillingsminister Karita Bekkemellem at hun vil prøve å gjøre noe med takstmennenes sterke tilknytning til eiendomsmeglerne.¹¹⁶ Hun ser farene ved at meglere utøver press på takstmenn til å fabrikke ønskede takster. Bekkemellems løsning er å sette ned et utvalg som skal utrede et regelverk om obligatoriske tilstandsrapporter ved boligsalg. Dette vil også kunne motvirke fenomenet med lokketakst. Å sette en såkalt lokketakst er en metode for å få flere til å komme på visning og være med i en budrunde hvor man er med på å drive prisen oppover, men likevel ender med å tape budrunden. Den obligatoriske

¹¹⁵ Kredittilsynets høringsuttalelse (2006) s. 18

¹¹⁶ Jørgen B. Hoff (2006), *Vil ettergå boligtakster*, www.vg.no 15.12.06 [18.03.07]

tilstandsrapporten vil gjøre boligmarkedet mer gjennomiktig og systematisert, mener Statsråden.

Alternativt kunne man etter loven fortsatt ha avtalefrihet, med tillegg av en opplysningsplikt for eiendomsmegleren. Megleren må opplyse om de progressive satsene i salgsoppgaven eller på annen måte overfor interessentene, dersom slik avtale foreligger. På denne måten møtes man på midten og eliminerer til en viss grad interessekonflikten som kan oppstå i slike tilfeller.

4 Oppsummering

I denne oppgaven har jeg forsøkt å skissere de lovfestede kravene til eiendomsmegleres uavhengighet ved å redegjøre for gjeldende rett. Jeg har også illustrert problemstillingene i praksis gjennom eksempler på reelle tilfeller av brudd på uavhengighetsnormen. Den kommende nye lovgivning om eiendomsmegling har blitt kommentert der hvor den vil kunne medføre en endring i gjeldende rett på dette området.

Gjeldende rett har altså både generelle og konkrete bestemmelser som skal sikre eiendomsmeglerens uavhengige stilling. Fremstillingen ovenfor viser at det likevel er et behov for en endring i lovs form som kan presisere hva kravet til uavhengighet innebærer. Ulike representanter for forbrukerne og bransjen selv har gitt uttrykk for at en presisering er ønsket. Lovgivningsprosessen har vist at det er enighet om at et slikt behov foreligger. Det hersker imidlertid stor uenighet om hvilke virkemidler som er best egnet til å løse problemene som i dag har gitt eiendomsmeglerbransjen et rufsete rykte.

To hensyn råder sterkt i eiendomsmeglingslovgivningen. På den ene siden har man hensynet til en sikker og trygg eiendomsomsetning, hvor tillit til eiendomsmegleren er avgjørende. På den andre siden råder hensynet til et effektivt marked som åpner for nødvendig konkurranse. Dette ønskes videreført i den nye loven, og skal til og med tydeliggjøres i en formålsparagraf.¹¹⁷ Hensynene er imidlertid til dels motstridende. Ønsket om trygge og ordnede eiendomssalg tilsier et rigid lovsystem som holder eiendomsmeglerne i tøylene. Men et strengt lovverk vil gå ut over avtalefriheten som på sin side bidrar til fleksibilitet og effektivitet. De mange dissensene i Bråthenutvalget tyder på

¹¹⁷ Ot.prp.nr.16 s. 190, §1

at det er vanskelig å forene de ulike hensynene i et kompromiss alle parter kan være fornøyde med.

I følge direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund, Finn Tveter, har Norge allerede et stramt regelverk og gode kontrollorgan. Norge har også verdens strengeste krav til forsikring av eiendomsmeglerforetak. Da utredningen av endringer i eiendomsmeglingsloven inneholder ikke mindre enn 38 dissenser, mener Tveter at dette indikerer at det ikke er et behov for lovendring likevel. Det er i alle fall ingen klare svar på hvilke endringer som er hensiktsmessige.¹¹⁸

Det lovforberedende arbeidet har som nevnt vist at det ikke er enighet om hvordan man på best mulig måte kan lovregulere kravet til uavhengighet. To grupper med ulike interesser har kjempet en drakamp som til i dag ikke er hundre prosent avgjort. Barne- og likestillingsminister, Karita Bekkemellem, kom for ca. halvannet år siden med et forslag om å innføre timepriser for eiendomsmeglertjenester. Forslaget var begrunnet med at meglerne tjente for godt i forhold til den jobben de gjorde. Utspillet ble plukket opp av Bråthenutvalget, og det ble en del av utvalgets mandat å utrede om man skulle forby provisjonsbetaling og innføre et påbud om faste timepriser. Bransjen selv var sterkt imot dette forslaget, og jobbet hardt for å overbevise flertallet i utvalget om å gå imot et forslag om forbud mot provisjonsbetaling.¹¹⁹ Flere utspill i media fra bransjen gir uttrykk for at dette var bransjens viktigste kamp under lovgivningsprosessen.^{120 121} Etter all sannsynlighet vil gjeldende avtalefrihet vedrørende meglerens vederlag bli videreført i ny lov. Dette kan ha medført at bransjens representanter ikke kunne kreve gjennomslag for sine meninger på andre punkter, nemlig hvor streng loven skal være når det gjelder returprovisjoner og progressive provisjoner.

¹¹⁸ Finn Tveter (2006), *Hva er galt i eiendomsmeglingsbransjen*, Eiendomsmegleren s. 15

¹¹⁹ NOU 2006:1 s. 100-106

¹²⁰ Brit Myhrvold (2006), *Kjemper for provisjonen*, www.forbruker.no 30.09.06 [12.04.07]

¹²¹ Brit Myhrvold (2006), *Kjemper mot timelønn*, www.forbruker.no 06.10.06 [12.04.07]

Jeg har forståelse for at det er viktig å beskytte forbrukerens rettigheter gjennom lovgivningen, men kan det bli for mye detaljregulering? Konsekvenser av for mye detaljstyring er at markedet som nevnt kan bli mindre fleksibelt og effektivt. Dersom et slikt regelverk innebærer at salgsprosessen tar lengre tid, kan dette også bety at meglerprisene vil øke. Man kan også spørre om ikke et større og mer detaljert regelverk vil kunne skape forvirring både for forbrukerne og Kredittilsynet.

Direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund, Finn Tveters, råd til finansministeren lyder:¹²² ”Fokuser først og fremst på regelendringer som gir tilstrekkelig oppdatert kompetanse for alle som utfører noen del av meglingen, slik at de kan de reglene som gjelder og vet hvordan de skal følges. Sørg dernest for en registreringsordning for alle, slik vi i dag har for de statsautoriserte eiendomsmeglerne, slik at kontrollen av hver enkel utøver i bransjen kan følges opp.”

Tidligere formann i Norges Eiendomsmeglerforbund (1995-1997), Børge Martiniussen, er enig i at løsningen på problemet med manglende tillit til bransjen ikke er å innføre strengere regler. Etter hans mening er det bare bedre kunnskap om etikk og moral, samt at tilsynsmyndighetene må gis de nødvendige sanksjonsmulighetene, som vil løse problemene. Dette vil luke ut de uegnede eiendomsmeglerne.¹²³

Det er ikke utenkelig at dette kunne vært en bedre løsning. Loven må stille høyere krav til utdanning, egnethet og legge et større ansvar på eiere og drivere av eiendomsmeglerforetakene. Eiendomsmeglerutdanningen må bygge på fag som vektlegger etikk, moral og lojalitet. Gjennom denne metoden vil man forebygge de problemene vi ser at eksisterer i dagens eiendomsmarked. Ved å fokusere på forebygging tar man problemene med mistillit ”ved roten”. Den forestående lov har endringer på disse punktene, men kanskje disse temaene burde hatt en mer sentral rolle i lovutvalgets drøftelser om meglerens uavhengighet.

¹²² Finn Tveter (2006), *Hva er galt i eiendomsmeglingsbransjen*, Eiendomsmegleren s. 15

¹²³ Roger Nyborg (2006), *Mer moral og etikk*, Eiendomsmegleren s. 32-33

Mye kan tyde på at det vil bli innført forbud mot returprovisjoner og progressive provisjoner, men saken er ikke endelig avgjort. I innstillingen til Odelstinget som ble offentliggjort 27. mars 2007, viser det seg at finanskomiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti er mot et forbud mot returprovisjoner.¹²⁴ Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Venstre er videre mot innføringen av forbud mot progressive provisjoner.¹²⁵ Det er fremdeles tid igjen for overtalelse og lobbyvirksomhet. Det gjenstår å se hva som skjer når forslag om ny lov om eiendomsmegling skal opp til votering i Stortinget 26. april 2007.

¹²⁴ Innst.O. nr.50 avsnitt 7.2

¹²⁵ Innst.O. nr.50 avsnitt 8.2

5 Litteraturliste

5.1 Bøker

Rosén, Karl og Torsteinsen, Dag *Eiendomsmegling* 1. utg. Gyldendal Norsk Forlag AS, 2005

Bråthen, Tore og Røse, Margrethe Solli *Eiendomsmegling i praksis*, 2. utg. Norges Eiendomsmeglerforbund, 2004

Gulbrandsen, Egil *Juridisk leksikon*, 6. utg. Kunnskapsforlaget, 1987

5.2 Lovgivning

Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglerloven) av 16. juni 1989 nr 53

Forskrift om eiendomsmegling, av 20. mars 1990 nr.177

5.3 Avgjørelser

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglertjenester:

Klagenr. 230/06, *Misnøye med saksbehandlingen*, 27.11.06

5.4 Forarbeider

Innst.O.nr.50 (2006-2007), Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling

Ot.prp.nr.16 (2006-2007), Lov om eiendomsmegling

NOU 2006:1, Lov om eiendomsmegling

Ot.prp.nr.59 (1988-1989) Om lov om eiendomsmegling

NOU 1987:14 Eiendomsmegling

5.5 Rundskriv

Kredittilsynet, 14/2006 *Formidling av forsikring gjennom eiendomsmeglingsforetak*,
24.08.06

Kredittilsynet, 51/1990 *Prinsipper ved avtaler om vederlag for eiendomsmegling*,
27.07.90.

Kredittilsynet, 14/2004 *Endringer i forskrift 20. mars 1990 nr. 177 om eiendomsmegling*, 06.07.04

Kredittilsynet, 29/1999 *Formidling av visningslister til banker m.m.*, 10.11.99

(Alle rundskrivene fra Kredittilsynet er tilgjengelige på www.kredittilsynet.no)

5.6 Artikler

5.6.1 Artikler i tidsskrift

Englund, Benedikte: *Klagde på progressive provisjoner*. I: Eiendomsmegleren. nr. 12
(2006)

Tveter, Finn – direktør i NEF: *Hva er galt i eiendomsmeglingsbransjen*. I:
Eiendomsmegleren. nr. 9 (2006)

Nyborg, Roger: *Mer moral og etikk*. I: Eiendomsmegleren. nr. 6 (2006)

Tandberg, Øyvind: *Dette mener NEF om forslaget til ny lov*. I: Eiendomsmegleren. nr. 1 (2007)

5.6.2 Artikler på internett

Myhrvold, Brit: *Eiendomsmegler tar takstprovisjon*, I: Aftenposten. 21.04.05
<http://forbruker.no/bolig/boligmarkedet/article1022747.ece> [17.03.07]

Myhrvold, Brit: *Kjemper mot timelønn*, I: Aftenposten 06.10.06,
<http://forbruker.no/bolig/boligokonomi/article1484669.ece> [12.04.07]

Myhrvold, Brit: *Kjemper for provisjonen*, I: Aftenposten 30.09.06,
<http://forbruker.no/bolig/boligokonomi/article1477400.ece> [12.04.07]

Tumyr, Erik: *Rabattavtale skjult for boligselgere*, I: Dagens Næringsliv, 26.08.02
<http://www.dn.no/arkiv/article34354.ece?action=print> [17.03.07]

Riber Sparre, Martin: *Du vet du er korrupt når..*, I: Dagens Næringsliv, 01.10.06
<http://www.dn.no/forsiden/politikkSamfunn/article886101.eceaction=print> [17.03.07]

Sesvold Tørring, Caroline: *Gi megleren en gulrot*, I: Dine penger/ VG, 20.11.06,
<http://www1.vg.no/pub/vgart.php?artid=178833> [17.03.07]

Dag Yngve Dahle (2006): *Rådyr megler-gulrot*,
<http://forbruker.no/bolig/boligokonomi/article1424005ece> [18.03.07]

Stine Barstad (2006): *Finn takstmann selv*,
<http://forbruker.no/bolig/boligokonomi/article1522129.ece> [18.03.07]

Øyvind Tandberg (2006): *Eiendomsmeglere bør gi råd om valg av takstmenn*,
<http://www.nef.no/index.gan?id=3185&subid=0> [18.03.07]

Artikkel i Dagens Næringsliv, ukjent forfatter (2006): *Kjøpte megler - fikk smekk*,
<http://e24.no/naeringsliv/article1579096.ece> [05.04.07]

Jørgen B. Hoff (2006): *Vil ettergå boligtakster*,
www.vg.no/pub/vgart.hbs?artid=144146 [18.03.07]

Peter Markovski (2006): *Skjuler feil og mangler*,
<http://forbruker.no/bolig/lovogrett/artivle1334203.ece> [18.03.07]

5.7 Nettdokumenter

Pressemelding ved finansdepartementets publisering av Ot.prp.nr.16 (2006),
tilgjengelig på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/presstesnter/pressemeldinger/2006>
[17.03.07]

Finansminister Kristin Halvorsen (2007): *Om forslaget til ny eiendomsmeglingslov - finansministerens tale til eiendomsmeglerforetakenes forening 9. januar*,
http://www.regjeringen.no/nb/deo/fin/dep/Finansministeren/taler_artikler/2007
[21.03.07]

Kredittilsynet – offentlig brev (2007): *Merknader – endelig rapport*, ref. nr. 06/6043,
<http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=18092> [05.04.07]

Kredittilsynet – offentlig brev (2007): *Merknader – endelig rapport etter stedlig tilsyn*
(...), ref. nr. 06/7176, <http://www.kredittilsynet.no/wbch3.exe?ce=17930> [08.04.07]
Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler, *Håndboken*. Også tilgjengelig på
<http://www.nef.no/index.gan?id=1566&subid=0>

Eiendomsforetakenes forenings etiske regler, tilgjengelig på
<http://www.eff.no/filer/Etiske%20regler.pdf>

5.8 **Annet**

Kredittilsynets Årsmelding (2002)

Kredittilsynets Årsmelding (2006)

Høringsuttalelser: Samtlige høringsuttalelser til NOU 2006:1 ligger tilgjengelig på
internett siden til regjeringen:

www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/hoeringer/hoeringsdok/2006/Horing--2006-1-om-eiendomsmegling-og/4.html?id=98602 [17.03.07]

